دعاوى التعويض الناشئة عن عقد الإيجار

في ضوء القضاء والفقه

دعوى التعويض التي يرفعها المستأجر على كلا من الجهة الحكومية والمستأجر

رجوع المستأجر على المتعرض بالمطالبة بالتعويض .

رجوع المؤجر على المتعرض بالتعويض .

رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض إذا وجد بالعين المؤجرة عيب .

دعوى التعويض الذي يرفعها المستأجر على المؤجر لمسئوليته عن سرقة العين المؤجرة .

مسئولية المؤجر في حالة التهدم الجزئي من مباني العين المؤجرة .

مسئولية المؤجر في حالة عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر .

مسئولية المستأجر في حالة إحداثه تغييرا بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر .

مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة .

مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

التعويض الذي يلتزم به المستأجر عن امتناعه رد العين المؤجرة .

التعويض في حالة إنهاء العقد قبل انتهاء مدته المنصوص عليها في العقد .

مسئولية مستأجر الأرض الزراعية .

المسئولية في حالة إيجار الوقف .

المحكمة المختصة بدعاوى التعويض .

ودعاوى تعويض أخرى ناشئة عن عقد الإيجار.

تأليف

شريف أحمد الطباخ المحامى

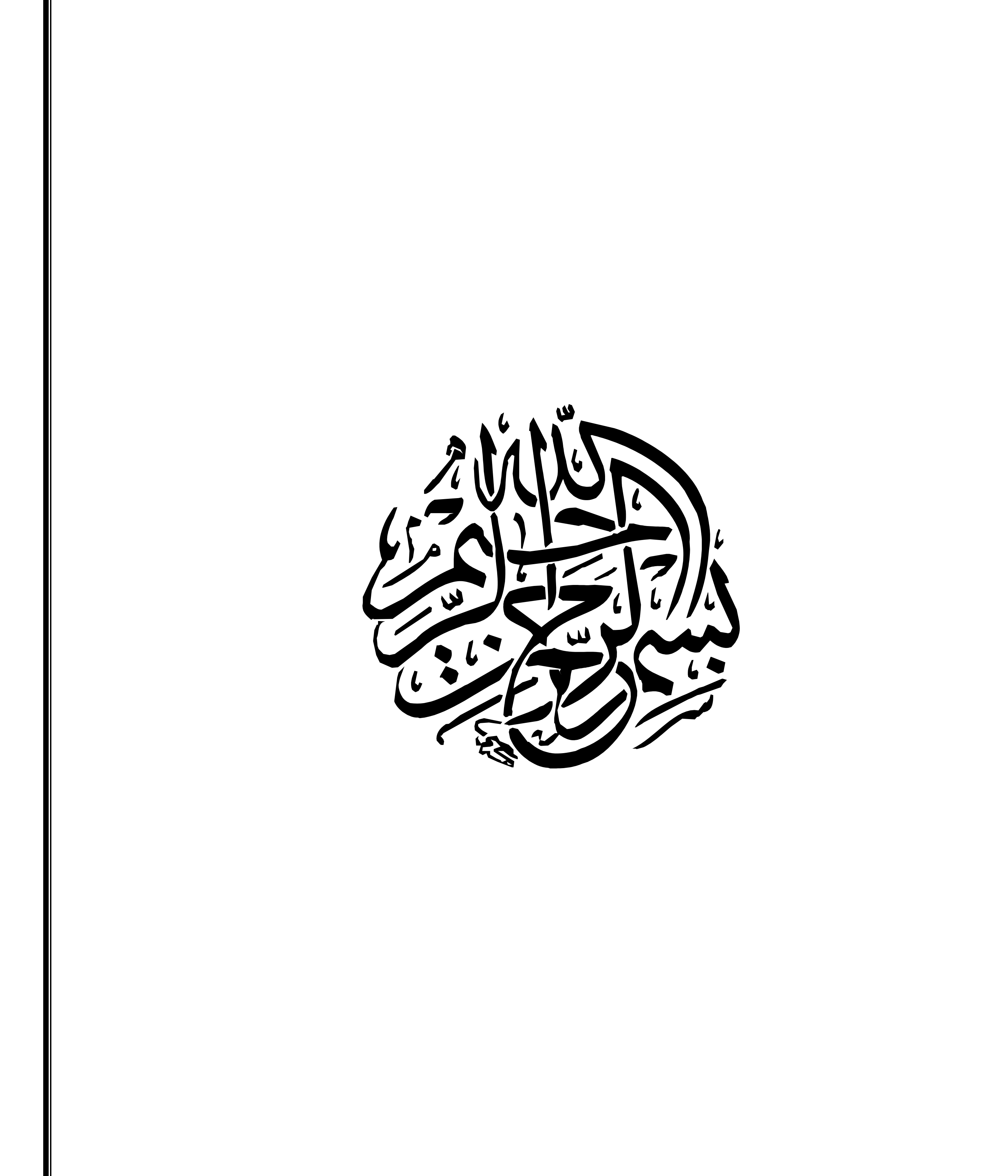
مقدمة

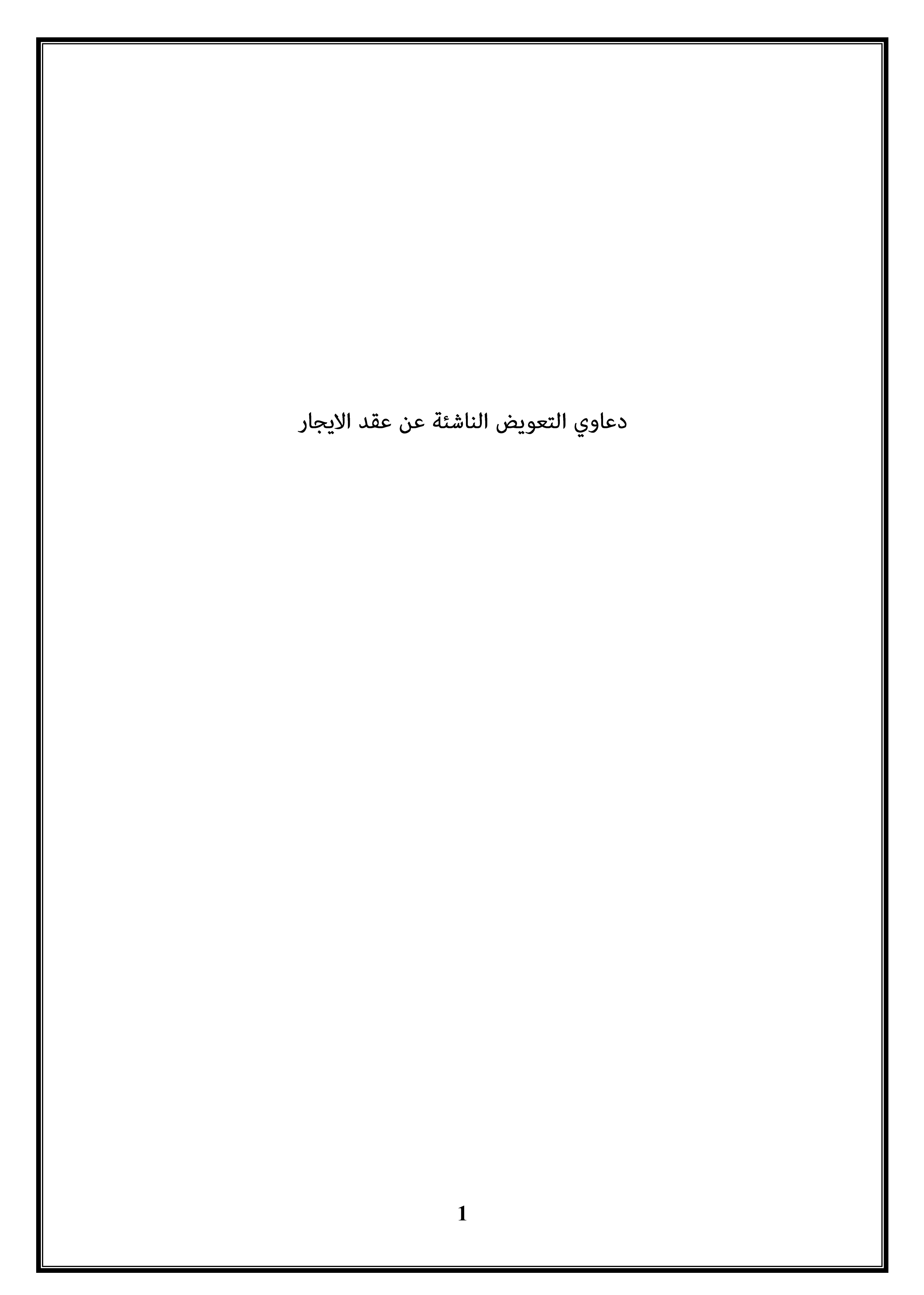
تعتبر دعاوى التعويض الناشئة عن عقد الإيجار من الدعاوى الهامة والذي تهم رجل القضاء الواقف والجالس لكثرة طرحها في الآونة الأخيرة في المحاكم لذلك رأينا إلقاء الضوء عليها في هذا الكتاب.

والله ولى التوفيق

المؤلف

شريف أحمد الطباخ


بسم الله الرحمن الرحيم



دعاوي التعويض الناشئة عن عقد الايجار

أولاً : دعوى التعويض التى يرفعها المستأجر على كل من الجهة الحكومية والمؤجر

تنص المادة 574 من القانون المدنى على أنه " إذا ترتب على عمل جهة حكومة فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

هذه المادة تتنازل التعويض الذى يصدر من جهة حكومية استناداً الى مالها من حقوق السلطة العامة وهذا التعرض هو تعرض مادى وليس قانونى ، ويتحقق هذا النوع من التعرض ولو كان المؤجر جهة حكومية أخرى لها شخصية معنوية مستقلة عن الجهة المتعرضة .

وقد قضت محكمة النقض بأن : المؤجر لا يضمن التعرض المادى الحاصل من غيره . فإذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على أنه استأجر منها أرضا وأنه بعد أن زرعها نزل سيل جارف فى السنة الأولى من سنتى الإيجار فقطع مهندس الرى جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الأرض المؤجرة له وأتلفت زراعتها

ثم تعددت القطوع فى الجسر فى باقى سنتى الإيجار بسبب إهمال المهندس تقويتها فأتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الأشغال فإنه لا يحق للمدعى أن ينعى على المحكمة أنها لم تعمل فى هذه الدعوى حكم المادة 373 من القانون المدنى ، إذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى الى مجلس المديرية المؤجر بل الى وزارة الأشغال ولكن من هذين شخصية مستقلة . (طعن رقم 79 لسنة 17ق جلسة 1949/1/6) .

ومثال هذا التعرض أن تقرر جهة حكومية نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة أو الاستيلاء عليها استيلاء مؤقتا ، أو تصدر تشريعا بتحديد الأراضى التى تزرع بمحصول معين كالقمح أو القطن ، ويترتب على ذلك حرمان بعض المستأجرين من زراعة هذا المحصول ، أو أن تجرى هذه الجهة إصلاحات فى هذه الشوارع يترتب عليها حجب النور أو الهواء عن بعض المستأجرين أو منعهم من المرور بأحد الشوارع .، وعبارات المادة وإن كانت تؤدى فى ظاهرها الى قصر حكمها على التعرض الصادر من جهة حكومية (فى حدود القانون) إلا أن المتفق عليه أن حكمها يشمل التعرض الذى يصدر من هذه الجهة (خلافا للقانون) ويكون ذلك بعدم اتفاقه مع أحكام القانون أو لمخالفته الإجراءات المرسومة فيه ، أو بانطوائه على تعسف فى استعمال السلطة ، كما لو منعت الشرطة المستأجر من دخول المنزل المؤجر عنوة وبدون مبرر ،

وتبرير ذلك أنه إذا كان العمل الذى تأتيه جهة الحكومة فى حدود القانون يعتبر فى حكم القوة القاهرة – كما يلى – فلا يسأل عنه المؤجر ويتحمل تبعته ، فإن العمل المخالف للقانون الى يصدر من جهة الحكومة يكون أولى فى اعتباره حكم القوة القاهرة ، وإذ وجد خلاف بسيط فى آثار هذا التعرض سنذكره فى موضعه. (مرقص – السنهورى – عبد الباقى – شنب – البدراوى –حمدى عبد الرحمن) .

ولا تقتصر عبارة (جهة حكومية) على جهة الإدارة – وإن كان ذلك هو الطالب – ولكنها تشمل السلطتين التشريعية والقضائية ، فقد يصدر تشريع من السلطة التشريعية يمنع زراعة محصول معين فى منطقة معينة ، وقد يصدر القضاء حكما بإغلاق العين المؤجرة ز (البكرى)

حق المستأجر فى فسخ العقد أو إنقاص الأجرة إذا حدث نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة : اعتبر النص العمل الذى يصدر من جهة حكومية فى حكم القوة القاهرة التى تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تخل بانتفاعه بها ن ذلك أنه لابد المؤجر أو المستأجر فى وقوعه ، ولا يملكان له دفها ، ويعتبر من قبيل التعرض المادى الصادر من أجنبى ، فإذا ترتب على عمل جهة الحكومة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإخلال بانتفاعه بها ، كان هذا بمثابة هلاك العين أو تلفها نتيجة قوة قاهرة ، وجاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، ولا يرجع ذلك الى التزام المؤجر بالضمان

وإنما على أساس تحمل التبعة ، أى تحمل تبعة هلاك المنفعة ، ويشترط للقضاء بالفسخ أو إنقاص الأجرة ، أن يترتب على عمل جهة الحكومة نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا كان النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة كبيرا بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية جاز للقاضى القضاء بفسخ العقد . أما إذا كان النقص فى الانتفاع دون هذا الحد جاز للمحكمة الاكتفاء بإنقاص الأجرة ، وشريطة ذلك أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة يسوغ الأجرة ، فإذا صدر تشريع يمنع من زراعة ربع الأرض المؤجرة قطنا جاز للقاضى القضاء بإنقاص الأجرة بقدر الربع ، أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيرا ، كما إذا نجم عن عمل جهة الحكومة أن تعذر على المستأجر المرور بعربته فى الشارع نتيجة ما يجرى فيه من أعمال الرصف ، فإن ذلك لا يبرر فسخ العقد أو انقاص الأجرة ، وتقدير ما إذا كان فعل جهة الحكومة يرتب نقصا كبيرا فى الانتفاع أم لا ، أم أن النقص الذى يرتبه يسيرا مما يخضع لتقدير قاضى الموضوع .

وقد قضت محكمة النقض بأن : النص فى المادة 574 من القانون المدنى على أنه " إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ...." ، يدل على أن مناط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا جسيما

بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة ، أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيرا فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة ، ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الإيجار وإلغاء أمر الأداء الصادر بإلزامهما بالأجرة ، وكان إنقاص الأجرة يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات ، فإن الحكم المطعون فيه إذا جعل مناط طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة هو النقص الكبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة فى الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة والتى تجيز طلب الفسخ وتلك التى تجيز طب إنقاص الأجرة فقط وسوى بينهما ، واعتبر أنه يجب فى الحالتين أن يكون النقص فى الانتفاع كبيرا وقضى برفض طلب إنقاص الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله معيبا بالفساد فى الاستدلال " (طعن رقم 928 لسنة 45ق جلسة 1978/12/14) وبأنه " التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة والاستيلاء عليها يعتبر صادرا فى حدود القانون ولا دخل للمؤجر فيه ويعتبر فى حكم التعرض الحاصل من الغير ومن أجل ذلك يترتب عليه إنهاء العقد

" (طعن رقم 208 لسنة 49ق جلسة 1982/4/22) .وبأنه " التزام المؤجر بتعويض المستأجر عن النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة أو استحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل يسأل عنه صادر من جهة حكومية فى حدود القانون . م574 مدنى" (طعن رقم 118 لسنة 56ق جلسة 1990/5/23) وبأنه " حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة عند تعرض الحكومة له . م574 مدنى . شرطه . وقوع نقص كبير فى الانتفاع بالعين . تقدير النقص فى الانتفاع من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة " (طعن رقم 2557 لسنة 5ق جلسة 1989/12/31) .

وقضت أيضا بأن : نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ العقد بقوة لقانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة 569 من القانون المدنى وإذا كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة فيها فإنها تعد ى حكم الهالكة هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت بإخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس " (طعن رقم 163 لسنة 39ق جلسة 1974/11/12 ـ ذات المنى عن رقم 51 لسنة 34ق جلسة 1967/5/25) .

ويشترط للقضاء بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة ، أن يترتب على فعل جهة الحكومة حرمان المستأجر من الانتفاع المقصود بعقد الإيجار أى الانتفاع الذى قصد إليه الطرفان فى عقد الإيجار وعينت الأجرة مقابلا له ، ويجب على المستأجر أن يقيم الدليل على أن المؤجر أراد أن يوفر له الانتفاع على خلاف ما تقضى به القوانين واللوائح ، لأنه يدعى خلاف الظاهر ، والبينة على من ادعى ، ولكن لا يسأل المؤجر عن الأعمال الصادرة من الجهة الحكومية إذا كانت الأعمال لم تقع على العين المؤجرة ولا على طريقة الانتفاع بها ، وإن ترتب عليها الانتقاص من الفائدة التى تعود على المستأجر من الانتفاع ، كما إذا أنشأت الحكومة طريقا جديدا ترتب عليه أن هجر المارة الطريق الذى يوجد فيه المحل المؤجر فنجم عن ذلك نقص عملائه ، ففى هذا الصورة لا يوجد تعرض والعمل الصادر من الجهة الحكومية لم يمس انتفاع المستأجر إلا من طريق غير مباشر ومع ذلك إن المستأجر الذى يكسب من الأعمال التى تزيد فائدته يجب أن يتحمل الأعمال التى تنقص من هذه الفائدة . (انظر محمد كامل مرسى – السنهورى – عبد الباقى – مرقص) .

امتناع الجهة الحكومة عن إعطاء ترخيص لإدارة المكان المؤجر : كثيراً ما يقع التعرض الصادر من الجهة الحكومية فى صورة رفض الترخيص للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة فى مزاولة حرفة أو صناعة معينة ، أو فى صورة سحب مثل هذا الترخيص منه بعد منحه إياه ،

وللقاعدة فى هذا الشأن أنه إذا كان رفض الترخيص أو سحبه راجعاً الى خطأ المستأجر ، بأن لم يقم باستيفاء الشروط التى تطلبتها الجهة الحكومية ، فإنه لا يكون للمستأجر الحق فى طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة أو المطالبة بثمة تعويض ، كذلك لا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التعويض ، إذا كانت العين لم تؤجر أصلاً لمباشرة المهنة أو الحرفة أو الصناعة التى رفضت جهة الحكومة الترخيص بها أو سحبت ترخيصها ، كما إذا استأجر شقة للسكنى فأراد استغلالها محلاً للبقالة أو لبيع المأكولات ، أما إذا كان الاستعمال الذى رفضت جهة الحكومة الترخيص به أو سحبت ترخيصه هو المقصود من إيجار العين ، فإن رفض الترخيص أو سحبه يترتب عليه ، حرمان المستأجر من المنفعة المقصودة من العقد ، ويجوز له طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، والانتفاع المقصود من الإيجار يجب أن تكشف عنه بوضوح عبارات العقد ذاته ، أو تكشف عنه الظروف والأحوال التى اكتنفت العقد بحيث يظهر تماما أن مباشرة المستأجر لمهنة أو حرفة أو صناعة معينة كان شرطا أساسيا فى التعاقد ، ولا يكفى لذلك مجرد ذكر المهنة أو الحرفة أو الصناعة فى عقد الإيجار ، ويجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان قد تعهد له بالحصول له على ترخيص جهة الإدارة بالانتفاع ، أو كان المؤجر بعلم وقت العقد بالمانع الذى يحول دون إعطاء جهة الحكومة الرخصة المطلوبة وأخفى ذلك عن المستأجر تدليسا منه . (السنهورى – مرقص – شنب – عبد الباقى – بكرى) .

حق المستأجر بالرجوع على المؤجر بالتعويض : القاعدة أنه لا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بتعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة تعرض جهة الحكومة له فى انتفاعه ، لأن دعوى المستأجر قبل المؤجر لا تستند الى التزام المؤجر بضمان هذا التعرض ، وإنما تستند الى هلاك العين أو تلفها بسبب لا يد للمؤجر فيه وتحمل الأخير تبعة الهلاك أو التلف ، إلا أنه استثناء من هذه القاعدة ، أجازت المادة للمستأجر مطالبة المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، وذلك ما لم يقض الاتفاق بغيره ، وهذا الاستثناء يتفق مع القواعد العامة ، لأن عمل جهة الحكومة إذا كان صادرا بسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، فكأنه صدر عن المؤجر نفسه ويعتبر التعرض صادرا منه شخصيا فتجب مساءلته عنه كما يسأل عن أى تعرض صدر منه بمفرده ، وتكون بذلك قد انتقلنا من نطاق تحمل النتيجة الى نطاق الضمان ، ومثل ذلك أن يحصل فعل جهة الحكومة باشتراك المؤجر معها ، أو نتيجة تقصير منه ، كما له أهمل فى التزامه بصيانة العين المؤجرة ، فأصبحت آيلة للسقوط ، فأصدرت جهة الحكومة قرارا بإزالتها ، ومن صور تقصير المؤجر أيضا أن يكون السبب الذى أدى الى وقوع تعرض جهة الحكومة موجودا وقت إبرام الإيجار دون أن يحيط المستأجر علما به ، كما إذا تم التأجير بعد صدور قرار جهة الحكومة بإزالة العين المؤجرة . (البكرى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : فى حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامة لم ينص القانون 577 لسنة 1954 المعدل بالقانون 252 لسنة 1960 – بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة – على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن فى القرار قبل إصداره حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه ، وإذا كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامة للحكومة التى استند إليها فى هذا الخصوص كما أنه لم يورد أسبابا أخرى تسوغ قضاءه بثبوت علم الطاعن – المؤجر – بتقرير المنفعة العامة للعقار المملوك له وبقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيره للشركة المطعون عليها . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه – الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة الاستيلاء على العقار – يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب . (طعن رقم 587 لسنة 41ق جلسة 1976/3/16 ، راجع أيضا طعن رقم 79 لسنة 17ق جلسة 1949/1/6 منشور ببند 256) وبأنه " وإن نزع الملكية للمنفعة العامة كما يكون بطريق مباشر باتباع القواعد والإجراءات التى قررها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر فى 24 أبريل سنة 1907 ، والمعدل فى 18 من يونيو سنة 1931 يمكن أن يكون أيضا بطريق غير مباشر ، إما تنفيذا للمرسوم الصادر باعتماد خط التنظيم قبل صدور مرسوم نزع الملكية وذلك باتفاق الحكومة مباشرة مع أصحاب الشأن وإما بضم الحكومة الى المال العام عقارا مملوكا لأحد الأفراد دون أن تتخذ الإجراءات المنوه عنها فى قانون نزع الملكية المذكور ،

ذلك لأن الاستيلاء فى هذه الحالات الأخيرة يستتبع نزع ملكية العقار بالفعل ونقل الحيازة من المالك الأصلى الى الدولة ، فيتحقق بهذا حكمه تماما ، وإذن فيتولد عنه أسوة بنزع الملكية بالطريق العادى جميع الحقوق المنصوص عليها فى القانون المشار إليه لأولى الشأن من ملاك ومستأجرين وأصحاب حق المنفعة وغيرهم ، ولا يؤثر فى ذلك أن نزع الملكية لم يصدر به مرسوم ، لأن النص الوارد بالمادة الخامسة من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، حين أشار الى هذا المرسوم والى نشره فى الجريدة الرسمية ، لم يقصد بذلك الى تقرير حكم نقل العقار المنزوعة ملكيته الى ملك الدولة وأضافته الى المنافع العمومية من يوم نشر المرسوم ، بغض النظر عن دفع المقابل بعد الاتفاق عليه أو تقديره فإذا لم تر الدولة داعيا لهذا المرسوم واكتفت بالاتفاق وديا مع المالك فلا يمكن أن يكون هذا الاتفاق سببا فى عدم تطبيق أحكام قانون نزع الملكية وإسقاط حقوق المستأجرين وأصحاب المنفعة التى رعاها القانون المذكور ونظمها قبل المالك ، فإذا سارع المالك فى هذه الحالة الى الاتفاق على الثمن دون أن يدعو المستأجرين للجلسة المحددة لذلك ليطالبوا بحقهم فى التعويض عن الضرر الذى لحق بهم مباشرة من نزع الملكية ، فإن المستأجر يكون له أن يرجع على المالك المؤجر بالتعويض عما لحقه من الضرر بسبب نزع الملكية " (طعن رقم 54 لسنة 12ق جلسة 1943/4/15) .

أما إذا حصل عمل الحكومة الذى أدى الى الإخلال بمنفعة العين المؤجرة بسبب يكون المستأجر مسئولا عنه ، كما إذا استأجر شخص مكانا ليباشر فيه مهنة معينة ، ولكنه خالف الشروط التى يقضى بها القانون أو اللوائح لمباشرة هذه المهنة ، فسحبت منه جهة الحكومة الرخصة

فإنه لا يستطيع الرجوع على المؤجر لأن فعل الحكومة جاء نتيجة تقصيره ، وأحكام مسئولية المؤجر عن فعل الحكومة ، كغيرها من أحكام الضمان مما لا يتعلق بالنظام العام ، ويجوز الاتفاق بين الطرفين على ما يخالفها . (البكرى)

حق المستأجر بالرجوع على الجهة الحكومية بالتعويض : إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر طبقا للقانون ، فإن المستأجر لا يستطيع الرجوع على الجهة المذكورة إلا إذا كان القانون أو اللائحة التى استندت إليها تعطى المستأجر الحق فى التعويض ، وفى الحدود التى تقضى بها ، ومثال ذلك الاستيلاء المؤقت على العقارات طبقا للقانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، فقد نصت المادة 14 من القانون على أنه يترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لذوى الشأن الحق فى تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ، وقد حددت هذه المادة والمادة التالية لها (م15) كيفية تقدير هذا التعويض . (البكرى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا تسأل الحكومة إن هى قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة مثل تحويل ترعة الى مصرفإلا فى نطاق المسئولية التقصيرية ، فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت أنها ارتكبت خطأ معينا يكون سببا لمساءلتها . (طعن رقم 37 لسنة 21ق جلسة 1954/11/18)

وبأنه " فى حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامة لم ينص القانون 577 لسنة 1954 المعدل بالقانون 252 لسنة 1960 –

بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة – على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن فى القرار قبل إصداره حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه ، وإذ كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامة التى استند إليها فى خذا الخصوص كما أنه لم يورد أسبابا أخرى تسوغ قضائه بثبوت علم الطاعن – المؤجر – بتقرير المنفعة العامة للعقار المملوك له وبقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيره للشركة المطعون عليها . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه – الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة الاستيلاء على العقار- يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب " (طعن رقم 587 لسنة 41ق جلسة 1976/3/16) .

أما إذا كانت الجهة الحكومية لم تتبع الإجراءات التى أوجبها القانون فى العمل المتفق مع القانون الذى قامت به ، أو تعسفت فى استعمال سلطتها ، أو كان العمل الذى قامت به مخالفا للقانون ، ومجرد تعرض مادى منها ، جاز للمستأجر الرجوع على الجهة الحكومية إما بطلب إلغاء القرار الصادر منها ،

وإما بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب الإخلال بالمنفعة المؤجرة إليه أو بالأمرين معا ، وهذا لا يحول بين المستأجر وبين رجوعه على المؤجر بطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، كما لا يحول بين المؤجر وبين طلب التعويض من الجهة الحكومية عما أصابه من ضرر فى العين المملوكة له ومن رجوع المستأجر عليه . (السنهورى)

أحكــام النقــض

المؤجر لا يضمن التعرض المادى الحاصل من غيره . فإذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على أنه استأجر منها أرضا وأنه بعد أن زرعها نزل سيل جارف فى السنة الأولى من سنتى الإيجار فقطع مهندس الرى جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الأرض المؤجرة له وأتلفت زراعتها ثم تعددت القطوع فى الجسر فى باقى سنتى الإيجار بسبب إهمال المهندس تقويتها فأتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الأشغال فإنه لا يحق للمدعى أن ينعى على المحكمة أنها لم تعمل فى هذه الدعوى حكم المادة 373 من القانون المدنى ، إذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى الى مجلس المديرية المؤجر بل الى وزارة الأشغال ولكن من هذين شخصية مستقلة . (طعن رقم 79 لسنة 17ق جلسة 1949/1/6) .

النص فى المادة 574 من القانون المدنى على أنه " إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ...." ، يدل على أن مناط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا جسيما بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ،

أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة ، أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيرا فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة ، ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الإيجار وإلغاء أمر الأداء الصادر بإلزامهما بالأجرة ، وكان إنقاص الأجرة يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات ، فإن الحكم المطعون فيه إذا جعل مناط طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة هو النقص الكبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة فى الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة والتى تجيز طلب الفسخ وتلك التى تجيز طب إنقاص الأجرة فقط وسوى بينهما ، واعتبر أنه يجب فى الحالتين أن يكون النقص فى الانتفاع كبيرا وقضى برفض طلب إنقاص الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله معيبا بالفساد فى الاستدلال " (طعن رقم 928 لسنة 45ق جلسة 1978/12/14)

التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة والاستيلاء عليها يعتبر صادرا فى حدود القانون ولا دخل للمؤجر فيه ويعتبر فى حكم التعرض الحاصل من الغير ومن أجل ذلك يترتب عليه إنهاء العقد " (طعن رقم 208 لسنة 49ق جلسة 1982/4/22) .

التزام المؤجر بتعويض المستأجر عن النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة أو استحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل يسأل عنه صادر من جهة حكومية فى حدود القانون . م574 مدنى" (طعن رقم 118 لسنة 56ق جلسة 1990/5/23)

حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة عند تعرض الحكومة له . م574 مدنى . شرطه . وقوع نقص كبير فى الانتفاع بالعين . تقدير النقص فى الانتفاع من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة " (طعن رقم 2557 لسنة 5ق جلسة 1989/12/31) .

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ العقد بقوة لقانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة 569 من القانون المدنى وإذا كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة فيها فإنها تعد ى حكم الهالكة هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت بإخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس " (طعن رقم 163 لسنة 39ق جلسة 1974/11/12 ـ ذات المنى عن رقم 51 لسنة 34ق جلسة 1967/5/25) .

فى حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامة لم ينص القانون 577 لسنة 1954 المعدل بالقانون 252 لسنة 1960 – بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة – على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن فى القرار قبل إصداره حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه ، وإذا كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامة للحكومة التى استند إليها فى هذا الخصوص

كما أنه لم يورد أسبابا أخرى تسوغ قضاءه بثبوت علم الطاعن – المؤجر – بتقرير المنفعة العامة للعقار المملوك له وبقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيره للشركة المطعون عليها . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه – الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة الاستيلاء على العقار – يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب . (طعن رقم 587 لسنة 41ق جلسة 1976/3/16 ، راجع أيضا طعن رقم 79 لسنة 17ق جلسة 1949/1/6 منشور ببند 256)

وإن نزع الملكية للمنفعة العامة كما يكون بطريق مباشر باتباع القواعد والإجراءات التى قررها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر فى 24 أبريل سنة 1907 ، والمعدل فى 18 من يونيو سنة 1931 يمكن أن يكون أيضا بطريق غير مباشر ، إما تنفيذا للمرسوم الصادر باعتماد خط التنظيم قبل صدور مرسوم نزع الملكية وذلك باتفاق الحكومة مباشرة مع أصحاب الشأن وإما بضم الحكومة الى المال العام عقارا مملوكا لأحد الأفراد دون أن تتخذ الإجراءات المنوه عنها فى قانون نزع الملكية المذكور ، ذلك لأن الاستيلاء فى هذه الحالات الأخيرة يستتبع نزع ملكية العقار بالفعل ونقل الحيازة من المالك الأصلى الى الدولة ، فيتحقق بهذا حكمه تماما ، وإذن فيتولد عنه أسوة بنزع الملكية بالطريق العادى جميع الحقوق المنصوص عليها فى القانون المشار إليه لأولى الشأن من ملاك ومستأجرين وأصحاب حق المنفعة وغيرهم ، ولا يؤثر فى ذلك أن نزع الملكية لم يصدر به مرسوم ،

لأن النص الوارد بالمادة الخامسة من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، حين أشار الى هذا المرسوم والى نشره فى الجريدة الرسمية ، لم يقصد بذلك الى تقرير حكم نقل العقار المنزوعة ملكيته الى ملك الدولة وأضافته الى المنافع العمومية من يوم نشر المرسوم ، بغض النظر عن دفع المقابل بعد الاتفاق عليه أو تقديره فإذا لم تر الدولة داعيا لهذا المرسوم واكتفت بالاتفاق وديا مع المالك فلا يمكن أن يكون هذا الاتفاق سببا فى عدم تطبيق أحكام قانون نزع الملكية وإسقاط حقوق المستأجرين وأصحاب المنفعة التى رعاها القانون المذكور ونظمها قبل المالك ، فإذا سارع المالك فى هذه الحالة الى الاتفاق على الثمن دون أن يدعو المستأجرين للجلسة المحددة لذلك ليطالبوا بحقهم فى التعويض عن الضرر الذى لحق بهم مباشرة من نزع الملكية ، فإن المستأجر يكون له أن يرجع على المالك المؤجر بالتعويض عما لحقه من الضرر بسبب نزع الملكية " (طعن رقم 54 لسنة 12ق جلسة 1943/4/15) .

لا تسأل الحكومة إن هى قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة مثل تحويل ترعة الى مصرف إلا فى نطاق المسئولية التقصيرية ، فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت أنها ارتكبت خطأ معينا يكون سببا لمساءلتها . (طعن رقم 37 لسنة 21ق جلسة 1954/11/18)

فى حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامة لم ينص القانون 577 لسنة 1954 المعدل بالقانون 252 لسنة 1960 – بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة – على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن فى القرار قبل إصداره حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه ،

وإذ كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامة التى استند إليها فى خذا الخصوص كما أنه لم يورد أسبابا أخرى تسوغ قضائه بثبوت علم الطاعن – المؤجر – بتقرير المنفعة العامة للعقار المملوك له وبقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيره للشركة المطعون عليها . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه – الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة الاستيلاء على العقار- يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب " (طعن رقم 587 لسنة 41ق جلسة 1976/3/16) .

ثانيا : رجوع المستأجر على المتعرض بالمطالبة بالتعويض

إذا حُرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة التعرض المادة الواقع من الغير فيجوز له مطالبة هذا المتعرض بالتعويض .

وقد قضت محكمة النقض بأن : حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة التعرض المادى من الغير . أثره . للمستأجر الامتناع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر ومطالبة المتعرض بالتعويض . علة ذلك . م558 ، 2/575 مدنى . (طعن رقم 1414 لسنة 68ق جلسة 2000/10/16 ، طعن رقم 7088 لسنة 63ق جلسة 1998/5/18 ، طعن رقم 4791 لسنة 63ق جلسة 1997/3/27) .

وعلى ذلك فإنه يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى باسمه ضد المتعرض للمطالبة بالتعويض وكذا جميع دعاوى وضع اليد فالمستأجر رغم أنه ليس صاحب حق عينى وأن حيازته للعين المؤجرة حيازة عرضية أى مقصورة على الركن العادى للحيازة دون ركنها المعنوى ، فإنه يجوز له رفع دعاوى الحيازة الثلاث ضد المتعرض ، فإذا اغتصب الغير حيازته العين المؤجرة كان للمستأجر استردادها بدعوى استرداد الحيازة ،

وإذا جاز المستأجر العقار لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض فى حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى منع هذا التعرض ،

وإذا كان المتعرض قد شرع فى إقامة منشآت أو مبان على أرض محاورة للعين المؤجرة من شأنها لو تمت الإخلال بالانتفاع المقصود من الإيجار ، جاز له إذا حاز العين لمدة سنة كاملة أن يرفع ضده دعوى وقف الأعمال الجديدة ، وإذا كان قد أصاب المستأجر ثمة ضرر من جراء التعرض كإتلاف زراعته أو أثاثه ، أو حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة ، جاز له أيضا مطالبة المتعرض بالتعويض ، ويحكم مسئولية الأخير قواعد المسئولية التقصيرية إذ لا عقد بربط بينه وبين المستأجر . (محمد عمران – خميس خضر) .

ثالثاً : رجوع المؤجر على المتعرض بالتعويض

يجوز للمؤجر مطالبة المتعرض بالتعويض إذا أدى التعرض للعين المؤجرة ضرر وقد يتمثل هذا الضرر فى عدم زراعة الأرض الزراعية أو تهدم العين كلياً أو جزئياً ، أو إذا قضى للمستأجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة فيجوز للمؤجر هنا أيضاً المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر .

ويرجع المؤجر على المتعرض بالتعويض تأسيساً على المسئولية التقصيرية لأنه ليس هناك عقد يربط بين الطرفين .

رابعاً : رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض

إذا وجد بالعين المؤجرة عيب

تنص المادة 577 من القانون المدنى على أنه " 1- إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز لمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر ، 2- فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب .

ذا تحقق ضمان العيب طبقا للقواعد العامة ، كما هو الأمر فى ضمان الاستحقاق ، كان للمستأجر أن يطلب لإصلاح العيب ، أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر ، بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما تقدم بيانه من الأحكام ، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر ، كما إذا اضطر الى إعادة بناء العين المؤجرة " .

وعلى ذلك يجوز للمستأجر القيام بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بترخيص من القضاء أو بدون ترخيص وفقا لأحكام المادة 568 مدنى ، ويستثنى من القضاء بإجابة المستأجر الى التنفيذ العينى أن يكون التنفيذ مبهظا للمؤجر ، كما إذا اضطر الى إعادة بناء العين المؤجرة أو إذا كانت تكاليف الإصلاح تستنفذ الأجرة المتفق عليها لمدة طويلة

وهذا الحكم ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها بالمادة 2/203 مدنى التى تقضى بأن " على أنه إذا كان فى التنفيذ العينى إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما " .

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : يجوز للمستأجر إذا لم يشأ طلب التنفيذ العينى ، أو كان التنفيذ العينى مبهظ للمؤجر ، أن يطلب من القضاء الحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وللمؤجر أن يتفادى الفسخ بالقيام بالأعمال اللازمة لإزالة العيب ، وللقاضى أن يمنحه مهلة لهذا الغرض . (محمد كامل مرسى) ، وطلب الفسخ يخضع لتقدير القاضى بحسب ما يراه من جسامة العيب وما يترتب عليه من حرمان من الانتفاع أو نقص جسيم ، فإذا رفض القاضى الفسخ رغم وجود نقص فى المنفعة بسبب العيب وجب عليه ان يقضى بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة ، كما يجوز للمستأجر بداهة أن يطلب إنقاص الأجرة فى هذه الحلة وإذا قضى بإنقاص الأجرة ، فإن إنقاصها يكون من وقت حصول النقص فى الانتفاع بسبب العيب سواء كان العيب منذ بدء الانتفاع أو طارئا أثناء الانتفاع ، وإذا قضى بإنقاص الأجرة حاز للمؤجر إصلاح العيب فتعود الأجرة الى أصلها من وقت إصلاحه . (السنهورى – شنب – مرسى)

التعـــويض : سواء قضى للمستأجر بالتنفيذ العينى أو بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة ، فإنه يجوز له فضلا عن ذلك المطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر من جراء حرمانه بالانتفاع بالعين المؤجرة ، ومن ضرر فى شخصه وماله ،

فإذا قضى بفسخ الإيجار واضطر المستأجر الى استئجار منزل آخر ، استحق تعويضا عما تكبده من نفقات فى سبيل البحث عن هذا المنزل

وما أنفقه فى نقل أثاثه وفرق الأجرة بين المسكنين إذا كانت أجرة المسكن الجديد أكبر من أجرة المسكن القديم ، وإذا أصيب المستأجر أو أحد أفراد أسرته ، أو تلف بعض أثاثه بسبب نتيجة تهدم جدار من المنزل أو سقوط سقفه بسبب العيب ، أو أصيب بمرض نتيجة لرطوبة المنزل المؤجر أو جود جراثيم معدية به ، استحق تعويضا عن الضرر الذى لحق به نتيجة لذلك ، والمؤجر لا يلزم بتعويض المستأجر إلا عن الأضرار المباشرة أى الأضرار التى تكون نتيجة طبيعية لظهور العيب فى العين المؤجرة ولامتناع المؤجر عن إزالة هذا العيب ، وهذه الأضرار لا تعتبر نتيجة طبيعية لإخلال المؤجر بالتزامه إلا إذا لم يكن فى استطاعة المستأجر أن يتوقاها ببذل جهد معقول (م 2/221 مدنى) . فإذا ترك المستأجر بضائعه فى جزء من العين المؤجرة ظهرت فيه الرطوبة أو التشبع بالمياه مع أنه كان فى وسعه نقلها الى جزء آخر من تلك العين لم يظهر فيه مثل هذا العيب ، فإن تلف هذه البضائع لا يعتبر نتيجة مباشرة أو طبيعية لإخلال المؤجر بالتزامه طالما أنه كان فى وسع المستأجر تفاديه بنقل تلك البضائع من ناحية الى ناحية أخرى ، فى يلتزم المستأجر بتعويض هذا الضرر .

أما إذا ثبت أن المؤجر ارتكب غشا أو خطأ جسيما كان ملزما بتعويض الضرر المباشر ولو لم يكن متوقع الحصول (م 2/221 مدنى) ، وقد اشترط النص لإلزام المؤجر بالتعويض أن يكون عالما بوجود العيب ، وافترض فيه هذا العلم فلا يكلف المستأجر إثباته ، بل أوجب على المؤجر إذا ادعى أنه يجهل وجود العيب أن يقوم بإثبات ذلك ، والحكمة من هذا الافتراض أن العين كانت فى يد المؤجر قبل الإيجار وبالتالى فإنه كان أقدر الناس على اكتشاف ما بها من عيوب ، أما إذا كان العيب حديثا أى طارئا بعد تسليم العين الى المستأجر ، فلا محل لافتراض علم المؤجر ، ويتعين على المستأجر فى هذه الحالة إثبات علن المؤجر بالعيب ، ومثل ذلك أن يكون قد أخطره به فى القوت المناسب ، عملا بالمادة 585 مدنى التى تقضى بأن " يجب على المستأجر أن يبادر الى إخطار المؤجر بكل أكر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ن أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها ، وعلم المؤجر المفترض أو الثابت بوجود العيب يكفى لإلزامه بالتعويض ، فلا يشترط أن يكون المستأجر قد أعذره بوجوب إزالة العيب . (شنب – السنهورى – البدراوى) .

وفى الحكم السابق مخالفة للقواعد العامة ، التى كانت تقضى بافتراض حسن النية فى المؤجر ، ويرجع السبب الذى دعا المشرع الى عدم افتراض حسن النية فى المؤجر الى أن القواعد العامة فى الإيجار تقتضى إلزامه بتعويض المستأجر ولو لم يكن عالما بالعيب ، لأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع فإذا حال العيب دونه ، كان مخلا بالتزامه ولا يشفع له فى هذا أن يكون جاهلا وجود العيب ،

ويلاحظ أنه ولو تخلفت صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها ، كان ذلك إخلالا من المؤجر بشرط من شروط العقد ، فيكون للمستأجر مطالبته بالتعويض ولو كان يجهل تخلف هذه الصفة (شنب – عبد الباقى – البكرى)

نزول المستأجر عن دعوى الضمان والتعويض : للمستأجر بعد ثبوت دعوى الضمان أن ينزل عنها ، بالتالى يحق له النزل عن التعويض ، ويكون التنازل صريحا أو ضمنيا ولا يشترط فى التنازل الصريح أن يرد فى صيغة معينة ، فيكفى أن تدل صيغته دلالة قاطعة على رغبة المستأجر فى النزول عن الضمان ، والتنازل الضمنى هو الذى يستفاد دلالة من الظروف ، كما إذا علم المستأجر بالعيب وسكت عن مطالبة المؤجر بالتنفيذ العينى أو بإنقاص الأجرة واستمر مدة معقولة بدفع الأجرة كاملة دون تحفظ وهو حكم تمليه القواعد العامة ، ونص عليه الشارع صراحة فى باب البيع إذ قضت المادة 449 بأن " إذا تسلم المشترى المبيع ، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقا للمألوف فى التعامل ، فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به ى مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع ، أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشف المشترى ، وجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره ، وإلا اعتبر قابلا للمبيع بما فيه من عيب .

سقوط دعوى ضمان العيوب بمضى خمس عشرة سنة : نصت المادة 452 مدنى الواردة فى باب البيع على أن " تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشترى العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول ، على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتمام التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشا منه ".

وعلى ذلك فلا يسقط حق المستأجر فى الرجوع على المؤجر بضمان العيوب الخفية إلا بمضى خمس عشرة سنة وفقا للقواعد العامة ، وتحتسب مدة التقادم من وقت ظهور العيوب ، وذلك تطبيقا للقاعدة العامة التى تقرر ألا يبدأ سريان التقادم إلا من الوقت الذى يصبح فيه الدين مستحق الأداء (م 1/381 مدنى) أى من الوقت الذى يصبح فيه للدائن الحق فى أن يطالب المدين بالوفاء ، وقبل ظهور العيب لا يتصور ان يرجع المستأجر على المؤجر بأى ضمان . (مرقص – السنهورى – شنب – العطار – وراجع مرسى) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لم ينص القانون المدنى القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفى فى العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها ، كما نص عليه صراحة فى حالة البيع فى المادة 324 ،

وكذلك القانون المدنى الجديد الذى وإن أورد نصا خاصا فى المادة 576 على ضمان المؤجر للعيوب الخفية ى العين المؤجرة إلا أنه لم ينص على ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن فى حالة البيع الذى حدد فيها ميعادا لرفع الدعوى بنص المادة 452 ،

ومن ثم فإن لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان فى حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع فى تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار ، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذى يفرض على المؤجر التزاما بضمان العيوب الخفية التى تظهر فى الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار . (طعن رقم 317 لسنة 21ق جلسة 1955/3/17) .

خامساً : دعوى التعويض الذى يرفعها المستأجر

على المؤجر لمسئوليته عن سرقة العين المؤجرة

إذا وقعت السرقة من أجنبى أو بسبب إهمال المستأجر فلا يسأل المؤجر عن هذه السرقة وهذا بحسب الأصل .

أما إذا وقعت السرقة من أحد اتباع المؤجر كالبواب سواء كان فاعلاً أصلياً أو شريكاً - فإنها تعتبر فى هذه الحالة تعرضا صادرا من أحد اتباع المؤجر وبالتالى يسأل عنها المؤجر ، وإذا وقت السرقة بسبب تقصير المؤجر كما لو كان المستأجر طلب أكثر من مرة المؤجر بتصليح باب العمارة أو أن سطح العمارة محتاج الى باب خوفا أن يتسللوا اللصوص عن طريق السطح ووصل اللصوص فعلا من السطح كان المؤجر مسئولا عن السرقة لأن السرقة فى هذه الحالة تكون من قبيل التعرض المادى الصادر من الغير وهذا التعرض للمؤجر له به شأن لأنه بتقصيره هذا أتاح هذا التعرض .

مسئولية المؤجر عن السرقة التى تقع بسبب إهمال البواب : المؤجر لا يسأل عن السرقة إلا إذا ثبت وقوعها بتقصير من البواب فى الحراسة ، ويقع عبئ الإثبات هنا على المستأجر ، وعلى هذا الأخير أن يثبت ، ليس فقط تقصير البواب ى الحراسة ، وإنما عليه أن يقيم الدليل على أن السرقة وقعت بسبب هذا التقصير ، أى عليه أن يثبت رابطة السببية بين تقصير البواب ووقع السرقة ، ذلك أن التزام البواب التزام بوسيلة

وليس التزاما بغاية ، فإذا لم يتمكن المستأجر من إثبات تقصير البواب ، أو من إثبات رابطة السببية بين هذا التقصير وارتكاب السرقة ، ما ساغ رجوعه الى المؤجر بسببها . (عبد الفتاح عبد الباقى – حسين عامر وعبد الرحيم عامر) ، وتقصير البواب فى الحراسة مسألة واقع بترك تقديرها لقاضى الموضوع ، ويختلف هذا التقدير باختلاف البلد الذى يوجد فيه المكان المؤجر ، وباختلاف الحى ، وباختلاف حاجة المكان الى الحراسة ، وباختلاف تفرغ البواب للحراسة أو عدم تفرغه ، فإذا كان البواب يقوم بحراسة عدة منازل ، فإنه لا ينتظر منه سوى حراسة متقطعة لتردده على المنازل التى يقوم بحراستها ، وحتى لو كان البواب متفرغا لحراسة منزل ، فإنه يجب توقع انقطاع البواب عن الحراسة من وقت الى آخر لإنجاز شئونه المعيشية وبخاصة أثناء النهار حيث تقل الحاجة الى الحراسة .

وقد أعطى الفقه العديد من الأمثلة التى تهد إهمالا من البواب وبالتالى ترتب مسئولية المؤجر ، ومن هذه الأمثلة تغيب البواب عن العمارة بدون حراستها طوال اليوم الأمر الذى أبلغه المستأجرون للمالك ولم يتخذ فى شأنه أى إجراء ، أو تركه حجرته مفتوحة وترك أحد المستأجرين مفتاح شقته معه لتنظيفها فتناول أحد اللصوص هذا المفتاح أو تمكينه بعض المشتبه فى سيرتهم من التردد على المنزل والتعرف على مسالكه ، أو اعتياده مجالسة هؤلاء فتمكنوا من ذلك أو سماعه حركة مريبة داخل المنزل من شأنها أن تثير الشكوك وتقصيره فى تعقب الأمر ،

أو تركه الباب الخارجى للعمارة مفتوحا محل سهل على اللصوص دخول العمارة وسرقتها إلا أنه يجب أن نلاحظ أن البواب لا يسأل وكذا المؤجر فى حالة قيام اللصوص بفتح باب العمارة بمفتاح مصطنع أو بآلة فى حالة عدم إغلاق باب العمارة بطريقة غير محكمة .

ومسئولية المؤجر عن تقصير بواب المنزل فى الحراسة مسئولية عقدية وليست تقصيره ، فالمؤجر فى الحالات التى يقضى فيها العقد أو العرف بحراسة الدار بواسطة بواب ، يضمن المستأجر نوعا خاصا من الانتفاع بالعين المؤجرة ، إذ هو يضمن له الانتفاع بها محروسة بالبواب ، فإذا قصر البواب فى الحراسة ، تحمل المؤجر بالضمان ، بل أكثر من هذا ، يمكن القول بأن الحراسة هنا ، تدخل بذاتها فى الإيجار ، على اعتبار أنها من ملحقات العين المؤجرة ، ولما كانت مسئولية المؤجر عقدية ، إنه لا يلزم إلا بتعويض الضرر الذى كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد (م 2/221 مدنى) ، فلا يكون مسئولا مثلا عن سرقة مبلغ ضخم من النقود أو مجوهرات ثمينة كان المستأجر يحتفظ بها فى سكن متواضع تدل الظواهر على أنه لا يحتوى عادة على مثل هذا المبلغ أو مثل هذه المجوهرات الثمينة ، ولم يكن المؤجر يستطيع أن يتوقع ذلك . (السنهورى – عمران – عبد الباقى) .

وقد قضت محكمة باريس الاستئنافية فى 1948/12/7 بأنه : يجب عند تقدير مبلغ التعويض الذى يدفع للمستأجر مراعاة مركزه الاجتماعي ، وبأنه لا يدخل فى هذا المبلغ الزيادة فى القيمة التى لحقت الأشياء المسروقة بعد الإيجار . مشار إليه فى البكرى) .

يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من مسئوليته عن تقصير البواب : تنص الفقرة الثانية من المادة 217 مدنى على أن " وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم ، ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذى يقع من أشخاص يستخدمهم فى تنفيذ التزامه " ، ولما كانت مسئولية المؤجر عن تقصير بواب المنزل – كما أوضحنا سلفا – عقدية وليست تقصيرية فإنه يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إعفاء الأول من مسئوليته عن تقصير البواب ، فإذا وقعت مثلا جريمة سرقة على أمتعة المستأجر بتقصير البواب ، كان المؤجر غير مسئول عنها ، وهذا لا منع من رجوع المستأجر على البواب بموجب المسئولية التقصيرية . (السنهورى) ، ويجوز أن يشمل اتفاق المؤجر والمستأجر على عدم مسئولية الأول عن الغش أو الخطأ الجسيم الذى يقع من البواب ، وعندئذ لا يكون مسئولا عن السرقة التى تقع على العين المؤجرة إذا كانت نتيجة غش أو خطا جسيم من البواب كما لو كان البواب متفرغا للحراسة وعلى قدرة تامة من الحيلولة دون حدوث السرقات مما جعل المستأجر فى طمأنينة لاعتماده على حراسته ، والإعفاء من المسئولية عن الغش أو الخطأ الجسمي يجب أن ينص عليه صراحة ، أما إذا ورد الاتفاق على الإعفاء من المسئولية فى عبارات عامة ، فإنها لا تفيد إلا الإعفاء من الخطأ اليسير ، إذ يجب عدم التوسع فى شرط الإعفاء من المسئولية . (البكرى)

مدى جواز توفير بواب للحراسة : جميع الأعمال التى يقوم بها البواب من حراسة وتنظيف تعد من ملحقات العين المؤجرة .

وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر فى عقد الإيجار بتوفير بواب للمنزل فإن المؤجر يكون مسئولا عن توفير هذا البواب وبالتالة مسئول عن أى سرقة تحدث للمستأجر .

أما إذا أخلا العقد من توفير بواب ولم يكن للعمارة بوابا فإن المؤجر لا يكون مسئولا عن أى سرقة تحدث لهذه العمارة إلا أنه يجب أن نلاحظ أن إذا أتى المستأجر للعمارة أثناء تعاقده مع المستأجر ووجد بوابا للعمارة يقوم بالخدمات لسكان هذه العمارة فيكون المؤجر مسئولا عن أى شئ يحدث بسبب إهمال هذا البواب ، أما إذا كان البواب يعمل بصفة مؤقتة فلا مسئولية على المؤجر إذا أنهى عمل هذا البواب .

جزاء إخلال المؤجر بعدم التعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة : كان للمستأجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب إما التنفيذ العينى للالتزام بعدم التعرض وإما فسخ العقد أو نقص الأجرة ويكون له فى جميع الحالات أن يطلب تعويض ما أصابه من ضرر .

التنفيذ العينى ، فقد قضت محكمة النقض بأن : إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . م571 مدنى . للمستأجر طلب التنفيذ العينى أو بطريق التعويض . (طعن رقم 1313 لسنة 52ق جلسة 1988/6/5)

وبأنه " إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره . حق المستأجر فى طلب التنفيذ العينى بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة " (طعن رقم 250 لسنة 53ق جلسة 1989/5/14) وبأنه " استظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية ولا معقب عليها فى ذلك مادام استخلاصها سائغا ، ولما كان الحكم قد استخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه فى استعمال المصاعد فى النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وانتهى من ذلك الى نتيجة سائغة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطاعنين من أنهما لم يمنعا المطعون عليه من استعمال المصاعد وأنه هو الذى امتنع عن اتباع النظام الذى وضعاه باستعمال التليفون فى استدعائها . لما كان ذلك ، فإن النعى على الحكم يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض " (طعن رقم 58 لسنة 39ق جلسة 1975/4/8)

ويجب أن نلاحظ أن القاضى لا يقضى بالتنفيذ العينى إذا رأى فيه إرهاقا للمدين عملا بالفقرة الثانية من المادة 203 مدنى التى تجرى على أن " على أنه إذا كان فى التنفيذ العينى إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما " ،

ويجوز له فى هذه الحالة أن يحكم بإنقاص الأجرة أو الفسخ إذا وجد مبرر لذلك مع التعويض إن كان له مقتض – ومثال ذلك أن يقيم المؤجر بناء فى حديقة الدار المؤجرة يحجب عنها النور والهواء ، أو حتى لو شرع المؤجر فى إقامة البناء ، وكان الضرر الذى يترتب له من جراء هذا المنع لا يتناسب البتة مع الفائدة التى تعود على المستأجر من ورائه ، وذلك بطبيعية الحال ما لم يكن المؤجر قد تعمد الإضرار بالمستأجر . (السنهورى – عبد الباقى – مرقص)

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص الى أن التغيير الذى أحدثه الطاعن بالطابق الثالث وهو جزء من العين المؤجرة يعد تغييرا جوهريا فى طبيعته وكيانه الأصلى ، وأنه يعتبر بهذه المثابة تعرضا ماديا من جانب المؤجر فى معنى المادة 1/571 من القانون المدنى ، وأن ما طالبه المطعون عليه الأول – المستأجر – من تنفيذ عينى يتمثل فى صحة عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعن وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزاء على الإخلال بضمان المؤجر يقتضى إعادة الحال الى أصله وينطوى على رهق للمؤجر ويلحق به خسارة جسيمة تزيد على الفائدة التى يجنيها المستأجر ، فلم يحكم بالتنفيذ العينى واقتصر على أن يقضى للمستأجر بإنقاص الأجرة ، فإن هذا الذى قرره الحكم هو حق للقاضى منصوص عليه صراحة فى الفقرة الثانية من المادة 203 من القانون المدنى التى تنص على أن " إذا كان فى التنفيذ العينى إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما ،

ويكون القضاء بإنقاص الأجرة فى هذا الصدد كبديل للتعويض النقدى المنصوص عليه فى تلك المادة . لما كان ذلك ، وكان التعويض المشار إليه فيها ليس التزاما تخييريا أو بدليا بجانب التنفيذ العينى بل محلهما واحد هو عين ما التزم به المؤجر من تنفيذ عينى ، فإن طلب المطعون عليه الأول التنفيذ العينى بتمكينه من شقة الطابق الثالث يفترض معه ضمنا طلبه التعويض خال تعذر التنفيذ ، ولا يعد القضاء له فى هذه الحالة بإنقاص الأجرة قضاء بما لم يطلبه الخصوم " (طعن رقم 8 لسنة 40ق جلسة 1975/12/3) .

ولا يجوز للمستأجر أن يستند فى دفع تعرض المؤجر الى أى من دعاوى الحيازة الثلاث طالما أن هناك عقد بينهما ، وقد قضت محكمة النقض بأن : تعرض المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة . وجوب التجاء المستأجر الى دعوى الحق لا الى دعوى الحيازة . م 571 مدنى . لجوئه الى دعوى الحيازة . مناطه . أن يكون التعرض صادرا من الغير سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا .(طعن رقم 2236 لسنة 56ق جلسة 1992/3/4) وبأنه " لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضج المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترفة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهى ليست مجرد التسلط المادى على العقار بل يجب أن تكون مقترفة بنية التملك – ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص ، أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة 575 للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعا ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة " (طعن رقم 393 لسنة 23ق جلسة 1958/1/23) .

وإذا كان التعرض الصادر من المؤجر تعرضا قانونيا فى شكل دعوى رفعها على المستأجر ، كان للأخير دفع هذه الدعوى بالدفع بالضمان ، ويعتبر هذا الدفع دفعا موضوعيا يترتب عليه رفض الدعوى ن ويكون ذلك بمثابة تنفيذ عينى لالتزام المؤجر بالضمان . (البكرى)

إنقاص الأجرة ، فقد قضت محكمة النقض بأن : تنص المادة 1/595 من القانون المدنى أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيها فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل عدم الانتفاع بالمصاعد وبأجرة الأعيان المؤجرة عموما ، فإن النعى على الحكم يكون فى غير محله . (طعن رقم 58 لسنة 39ق جلسة 1975/4/8 ، راجع الطعن رقم 350 لسنة 30ق جلسة 1965/11/11) وبأنه " تعرض المؤجر أو من تلقى الحق عنه الذى يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره . حق المستأجر فى حبس الأجرة مدة التعرض . علة ذلك . م246 ، 571 من القانون المدنى " (طعن رقم 769 لسنة 67ق جلسة 1999/2/15) .

فســخ العقــد : إذا تم التعرض من قبل المؤجر للمستأجر ولم يستطع المستأجر تنفيذ التزام المؤجر بعدم التعرض عينا كان له أن يطلب فسخ عقد الإيجار ، ويكون للقاضى السلطة التقديرية للفسخ فإذا رأى أن التعرض ليس جيما والإخلال بسيط فيجوز له ألا يحكم بالفسخ ويكتفى بإنقاص الأجرة طوال فترة التعرض مع تعويض الضرر الذى لا يكفى لجبره إنقاص الأجرة . أما إذا رأى أن التعرض جسيما أدى الى عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيجب عليه القضاء بفسخ عقد الإيجار .

التعــويض : سواء طلب المستأجر التنفيذ العينى ، أم طلب الفسخ ، أم اختار الإبقاء على العقد ونقص الأجرة ، فإنه يستحق تعويضا عن الضرار التى أصابته نتيجة لتعرض المؤجر له فى انتفاعه بالشيء المؤجر ، ذلك أن كل الوسائل السابقة وإن منعت الضرر فى المستقبل ، فهى لا تمحو الضرر الذى لحق بالمستأجر فى الماضي قبل طلب التنفيذ العينى أو الفسخ أو نقص الأجرة ، ولذلك يكون للمستأجر أن يجمع بين هذه الجزاءات وبين التعويض ، ويكون تقدير التعويض وفقا لقواعد المسئولية العقدية ، فيشمل ما فات المستأجر من كسب وما لحقه من خسارة بسبب التعرض ، كأن لم يكن الإخلال بالانتفاع تسبب فى تلف أثاث المستأجر أو فى اضطراره الى استئجار مكان آخر بأجرة أعلى . (انظر شنب وعزمى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : (أ) متى استظهرت محكمة الموضوع ما أتاه المؤجر (الطاعن) من أعمال أدت الى حرمان المستأجر (المطعون ضده) من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال سنة معينة وتعتبر إخلالا منه بالتزاماته وقضت للمطعون ضده المستأجر على هذا الأساس بتعويض يوازى أجرة هذه العين فى تلك المدة اعتبارا بأن هذه الأجرة تعادل الانتفاع الذى حرم منه لأن الأجرة هى مقابل الانتفاع ولما رأته المحكمة فى حدود سلطتها التقديرية من أن تلك الأجرة تمثل التعويض الكافى لجبر الضرر الذى لحقه فإن الحكم يكون قد بين عناصر الضرر الذى قضى بتعويضه " . (ب) " تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص يلزم باتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع ولا تثريب عليه إن هو قدر قيمة التعويض المستحق للمستأجر عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بقدر الأجرة خلال المدة التى حرم فيها المستأجر من هذا الانتفاع مادام للقاضى قد رأى فى هذه الأجرة التعويض العادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان " (طعن رقم 368 لسنة 34ق جلسة 1968/3/28) وبأنه " (أ) " تقدير التعويض الجابر للضرر هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا معقب عليه من محكمة النقض فى ذلك مادام قد بين عناصر الضرر ووجه أحقية طلب التعويض فيه " . (ب) " متى كان الطاعن قد حدد عناصر الضر الذى أصابه – من جراء تعرض المؤجر له فى الانتفاع – بالعين المؤجرة –

وحصرها فى اضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى ، وانتهى الحكم المطعون فيه الى أم هذا الضرر مباشر ومتوقع ، وقدر التعويض الجابر له ، وكانت الأسباب التى استند إليها فى هذا الخصوص كافية لحمله ، فإن خطأ فيما تزيد فيه من نفى الغش والخطأ الجسيم عن المطعون عليه يكون – بفرض صحته – غير منتج " (طعن رقم 332 لسنة 38ق جلسة 1973/6/14) .

ولا يشترط للقضاء بالتعويض سوء نية المؤجر ، غير أنه إا كان حسن النية فإن مسئوليته تقتصر على تعويض الأضرار المباشرة التى كانت متوقعة وقت العقد ، فإذا كان سئ النية كان مسئولا عن الأضرار التى لم تكن متوقعة وقت العقد . (م 2/221 مدنى) . (البكرى) .

إلا أنه يشترط للقضاء للمستأجر بتعويض عن فسخ الإيجار أن يكون حسن النية أى أن يكون فير عالم وقت التعاقد بسبب التعرض إذ يعتبر أنه قبل أن يعرض نفسه لاحتمال حدوث هذا التعرض . (مرقص والبكرى والسنهورى – والعطار وقارن الدكتورة نبيلة رسلان) .

أحكـــام النقــض

إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . م571 مدنى . للمستأجر طلب التنفيذ العينى أو بطريق التعويض . (طعن رقم 1313 لسنة 52ق جلسة 1988/6/5) وبأنه " إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره . حق المستأجر فى طلب التنفيذ العينى بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة " (طعن رقم 250 لسنة 53ق جلسة 1989/5/14)

استظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية ولا معقب عليها فى ذلك مادام استخلاصها سائغا ، ولما كان الحكم قد استخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه فى استعمال المصاعد فى النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وانتهى من ذلك الى نتيجة سائغة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطاعنين من أنهما لم يمنعا المطعون عليه من استعمال المصاعد وأنه هو الذى امتنع عن اتباع النظام الذى وضعاه باستعمال التليفون فى استدعائها . لما كان ذلك ، فإن النعى على الحكم يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض " (طعن رقم 58 لسنة 39ق جلسة 1975/4/8)

متى كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص الى أن التغيير الذى أحدثه الطاعن بالطابق الثالث وهو جزء من العين المؤجرة يعد تغييرا جوهريا فى طبيعته وكيانه الأصلى ، وأنه يعتبر بهذه المثابة تعرضا ماديا من جانب المؤجر فى معنى المادة 1/571 من القانون المدنى ، وأن ما طالبه المطعون عليه الأول – المستأجر – من تنفيذ عينى يتمثل فى صحة عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعن وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزاء على الإخلال بضمان المؤجر يقتضى إعادة الحال الى أصله وينطوى على رهق للمؤجر ويلحق به خسارة جسيمة تزيد على الفائدة التى يجنيها المستأجر ، فلم يحكم بالتنفيذ العينى واقتصر على أن يقضى للمستأجر بإنقاص الأجرة ، فإن هذا الذى قرره الحكم هو حق للقاضى منصوص عليه صراحة فى الفقرة الثانية من المادة 203 من القانون المدنى التى تنص على أن " إذا كان فى التنفيذ العينى إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما ، ويكون القضاء بإنقاص الأجرة فى هذا الصدد كبديل للتعويض النقدى المنصوص عليه فى تلك المادة . لما كان ذلك ، وكان التعويض المشار إليه فيها ليس التزاما تخييريا أو بدليا بجانب التنفيذ العينى بل محلهما واحد هو عين ما التزم به المؤجر من تنفيذ عينى ، فإن طلب المطعون عليه الأول التنفيذ العينى بتمكينه من شقة الطابق الثالث يفترض معه ضمنا طلبه التعويض خال تعذر التنفيذ ، ولا يعد القضاء له فى هذه الحالة بإنقاص الأجرة قضاء بما لم يطلبه الخصوم " (طعن رقم 8 لسنة 40ق جلسة 1975/12/3) .

تعرض المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة . وجوب التجاء المستأجر الى دعوى الحق لا الى دعوى الحيازة . م 571 مدنى . لجوئه الى دعوى الحيازة . مناطه . أن يكون التعرض صادرا من الغير سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا .(طعن رقم 2236 لسنة 56ق جلسة 1992/3/4)

لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضج المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترفة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهى ليست مجرد التسلط المادى على العقار بل يجب أن تكون مقترفة بنية التملك – ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص ، أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة 575 للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعا ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة " (طعن رقم 393 لسنة 23ق جلسة 1958/1/23) .

تنص المادة 1/595 من القانون المدنى أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيها فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل عدم الانتفاع بالمصاعد وبأجرة الأعيان المؤجرة عموما ، فإن النعى على الحكم يكون فى غير محله . (طعن رقم 58 لسنة 39ق جلسة 1975/4/8 ، راجع الطعن رقم 350 لسنة 30ق جلسة 1965/11/11)

تعرض المؤجر أو من تلقى الحق عنه الذى يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره . حق المستأجر فى حبس الأجرة مدة التعرض . علة ذلك . م246 ، 571 من القانون المدنى " (طعن رقم 769 لسنة 67ق جلسة 1999/2/15) .

(أ) متى استظهرت محكمة الموضوع ما أتاه المؤجر (الطاعن) من أعمال أدت الى حرمان المستأجر (المطعون ضده) من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال سنة معينة وتعتبر إخلالا منه بالتزاماته وقضت للمطعون ضده المستأجر على هذا الأساس بتعويض يوازى أجرة هذه العين فى تلك المدة اعتبارا بأن هذه الأجرة تعادل الانتفاع الذى حرم منه لأن الأجرة هى مقابل الانتفاع ولما رأته المحكمة فى حدود سلطتها التقديرية من أن تلك الأجرة تمثل التعويض الكافى لجبر الضرر الذى لحقه فإن الحكم يكون قد بين عناصر الضرر الذى قضى بتعويضه " . (ب) " تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص يلزم باتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع ولا تثريب عليه إن هو قدر قيمة التعويض المستحق للمستأجر عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بقدر الأجرة خلال المدة التى حرم فيها المستأجر من هذا الانتفاع مادام للقاضى قد رأى فى هذه الأجرة التعويض العادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان " (طعن رقم 368 لسنة 34ق جلسة 1968/3/28)

(أ) تقدير التعويض الجابر للضرر هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا معقب عليه من محكمة النقض فى ذلك مادام قد بين عناصر الضرر ووجه أحقية طلب التعويض فيه . (ب) متى كان الطاعن قد حدد عناصر الضر الذى أصابه – من جراء تعرض المؤجر له فى الانتفاع – بالعين المؤجرة – وحصرها فى اضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى ، وانتهى الحكم المطعون فيه الى أم هذا الضرر مباشر ومتوقع ، وقدر التعويض الجابر له ، وكانت الأسباب التى استند إليها فى هذا الخصوص كافية لحمله ، فإن خطأ فيما تزيد فيه من نفى الغش والخطأ الجسيم عن المطعون عليه يكون – بفرض صحته – غير منتج " (طعن رقم 332 لسنة 38ق جلسة 1973/6/14) .

سادسا : دعوى التعويض التى يرفعها على المؤجر

لمسئوليته عن عدم تسليمه العين المؤجرة فى الموعد المحدد

تنص المادة 564 من القانون المدنى على أنه " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما عدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين " .

ومؤدى هذا النص أن أول التزام على المؤجر هو تسليم العين المؤجرة بحالة صالحة فيما أعدت له وذلك فى الموعد المتفق عليه فإذا تراخى المؤجر فى الوفاء بهذا الالتزام فإنه يجوز للمستأجر أن يلجأ لمحكمة الموضوع بطلب تمكينه من العين المؤجرة سواء أكانت منقولا أم عقارا وسواء كان العقار مبان تخضع لقانون إيجار الأماكن أم تخضع للقانون المدنى أم كانت أرضا فضاء أم أرضا زراعية وهذا هو التنفيذ العينى ، ويجوز للمستأجر أن يضمن دعواه طلبا آخر هو التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة تأخر المؤجر فى التسليم ، كما يجوز للمستأجر أن يقصر دعواه على طلب التنفيذ العينى فقط فإذا قضى له به كان له أن يرفع دعوى جديدة بالتعويض كذلك يجوز للمستأجر أن يلجأ لقاضى الأمور المستعجلة طالبا إلزام المؤجر بتسليمه العين المؤجرة إذا ما توافرت شروط اختصاصه ، وإذ كان من المقرر أنه لا يجوز للمستأجر أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة أن يحكم له بالتعويض لأن هذا الطلب موضوعى بحت إلا أنه ليس هناك ما يمنعه من أن يقيم دعوى موضوعية بهذا الطلب سواء أجابه القضاء المستعجل لطلبه أم قضى بعدم اختصاصه لعدم توافر شروط اختصاصه .

وقد نصت المادة 565 مدنى فى فقرتها الثانية على أنه " إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض فى الحالتين إذا كان لذلك مقتضى " ، ونصت فى فقرتها الثانية على أنه " إذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد نزل عن هذا الحق " ، ومؤدى هذه المادة أنه إذا حكم على المؤجر بتسليم العين المؤجرة ولكن المستأجر عند تسلمها وجدها فى حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة استيفاء كاملا ، فإنه يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر سما نقص من الانتفاع ، أما إذا اختار فسخ العقد كان له أن يطلب ذلك مادام أن المؤجر لم يقم بتسليم العين له تسليما صحيحا ، حتى لو كان ذلك مجرد تأخره فى التسليم ، إلا أن المحكمة ليست ملزمة بإجابته لطلبه فلها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالتزامه تطبيقا للقواعد العامة ، غير أن هناك سببا للفسخ أوردته المادة 562 هو أن تكون العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون مه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، كأن تكون العين منزلا مهددا بالانهيار أو أن تكون ماسورة المجارى تطفح فيها ففى هذه الحلة يكون قضاء المحكمة بالفسخ أمرا محتوما .

وإذا تسلم المستأجر العين وأصابه ضرر منها وثبت تقصير فى جانب المؤجر جاز للمستأجر أن يطلب – فضلا عن طلب الفسخ – تعويضه عما أصابه من ضرر ، وسواء طلب المستأجر التنفيذ العينى أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد ، فإنه بالإضافة الى ذلك أن يطلب تعويضا من المؤجر عن الضرر الذى أصابه من جراء عدم قيامه بتنفيذ التزامه بشرط أن يكون عدم التنفيذ لا يرجع الى سبب أجنبى ، فإذا إدعى المؤجر قيام السبب الأجنبى وقع عليه عبء إثباته فإن أثبته فلا يقضى عليه بأى تعويض ، كذلك يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض إذا لم تجبه المحكمة لطلب التنفيذ العينى بعد أن تبين لها أن العين المؤجرة ليست مملوكة للمؤجر أو أنها فى حيازة مستأجر آخر عقده مفضل على عقد المستأجر الذى طلب التنفيذ العينى ، ومسئولية المؤجر فى جميع الحالات المتقدمة مسئولية عقدية – قوامها عقد الإيجار الذى أبرم بين الطرفين – ولا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض بسبب عدم تنفيذ العقد إذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا كما إذا شب فيها حريق – بغير خطأ من المؤجر – وأتى عليها أو بسبب تهدمها كليا بسبب عبوة ناسفة ، لأن الهلاك الكلى يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون وعدم أحقية المستأجر فى طلب التعويض مادام أن الهلاك بسبب لا دخل للمؤجر فيه وذلك عملا بالفقرتين الأولى والثانية من المادة 569 مدنى والتى نصت أولها على أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ونصت الأخيرة على أنه لا يجوز للمستأجر أن يطلب فى هذه الحالة تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه ،

ومن المقرر أنه يقوم مقام الهلاك الكلى صدور قرار نهائى من جهة التنظيم المختصة بهدم العين أو صدور قرار نهائى بالاستيلاء على العين للمنفعة العامة لأن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة يترتب عليه اعتباره فى حكم الهالك هلاكا كليا ويترتب عليه انفساخ العقد من تلقاء نفسه ، ويجب على المستأجر اعذار المؤجر قبل مطالبته بالتعويض عملا بالمادة 218 مدنى التى نصت على أنه " لا يستحق التعويض إلا بعد اعذار المدين ما لم ينص على غير ذلك " (الديناصورى والشواربى ومرقص والسنهورى ومنصور مصطفى وسمير تناغو) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطال المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة 569 من القانون المدنى ، وكان الثابت من الدعوى أنه صدر قرار وزارى بتاريخ 1954/10/20 بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة فيها فإنها تعد فى حكم الهالكة هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ اعتبر أن الطاعنة قد أخطأت بإخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس . لما كان ذلك ، وكان الحكم قد نسب الى الطاعنة خطأ آخر يتمثل فى عدم إعادة المطعون عليه الأول الى الشقة المذكورة فى سنة 1957

بعد أم طلب هو ذلك وأنه آثر عليه المطعون عليه الثانى وأجرها له ، وقرر الحكم أن هذا السلوك من جانب الطاعنة فى الإدارة يعتبر سلوكا خاطئا لا يتفق مع عناية الرجل المعتاد مما يتعين مساءلتها عنه وتعويض المطعون عليه الأول عما لحقه من ضرر دون أن يبين الحكم سنده فيما قرره من التزام الطاعنة بإعادة المطعون عليه الأول الى الشقة التى كان يشغلها . لما كان ما تقدم ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعابه قصور يبطله بما يستوجب نقضه فى هذا الخصوص . (نقض 1974/11/12 سنة 25 ص1213) وبأنه " تعويض المستأجر عن إخلال المؤجر بالتزامه بتسليمه العين المؤجرة خلال مدة معينة بما يوازى أجرة هذه العين فى تلك المدة جائز اعتبارا بأن هذه الأجرة هى مقابل الانتفاع " (نقض 1968/3/28 سنة 19 ص655) وبأنه " التزام المؤجر فى المادة 564 من القانون المدنى بتهيئة العين المؤجرة للانتفاع الذى أجرت له ليس من قبيل القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من قبيل القواعد المفسرة لإرادة المتعاقدين ، فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاحات اللازمة لإعداد العين للغرض الذى أجرت من أجله ، ويجوز أن يصل التخفيف الى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد ، وأن مثل هذا الاتفاق متى كان قاطعا فى الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين الى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة فى المادة 564 من القانون المدنى ،

فإنه يكون واجب الأعمال دون نص المادة المذكورة" (نقض 1981/2/10 سنة 32 الجزء الأول ص468) .وقضت محكمة النقض أيضا بأن : جواز الاتفاق على مسئولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بسبب أجنبى كالعمليات الحربية . أثره . هلاك العين المؤجرة بسبب العمليات الحربية استنادها الى المسئولية العقدية دون القانون 44 لسنة 1967 . أثره . اختصاص المحاكم العادية بنظر هذا النزاع . (نقض 1983/6/5 طعن رقم 437 لسنة 50ق) وبأنه " مسئولية حارس الشيء . أساسها . استبعادها متى قامت علاقة تعاقدية بين الحارس والمضرور " (نقض 1985/5/13 طعن رقم 760 لسنة 50ق ، نقض 1968/4/16 سنة 19 العدد الثانى ص762) وبأنه " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن نزع الملكية المؤجرة للمتعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار بحكم القانون ومن تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبى " (نقض 1982/4/22 سنة 33 الجزء الأول ص425) وبأنه " إذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل مل ما أعد لها بصفة دائمة والتى لا يتأتى الحصول على منفعة العين أو لا تستكمل هذه المنفعة إلا بها ن فإن ذلك مشروط بعدم تجاوز المستأجر لاستعمال الملحقات للغرض الذى وجدت من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضرورى للتحقيق هذا الغرض ، فإن فعل فإنه يكون قد خرج عن حقه فى استعمال الملحقات الى الاعتداء على الملكية بما يجيز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال الى ما كانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع ضرر على المالك وذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف بين المستأجر وبين المالك " (نقض 1982/1/4 سنة 32 الجزء الأول ص62)

وبأنه " إذا كان الممر المؤدى الى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر ، غير أن ذلك لا يكون إلا فى نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهو المرور . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الفترينة موضوع النزاع وثبتها على حائط عمارة المطعون عليها الأولى بعيدا عن حائط المحلين المؤجرين له وشغل جزء منها حيزا من فراغ الممر ، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه فى استعمال الممر ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ذلك مقررا أن الفترينة وضعت بمدخل الممر فى مكان لا يعد جزءا من العين المؤجرة أو ملحقاتها ن فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولا على أن جزء الفترينة الواقع داخل الممر لا يعدو استعمالا مشروعا فى حدود الغرض المخصص له " (نقض 1982/1/4 سنة 32 الجزء الأول ص62) .

و قضت أيضا بأن : مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجرة بغير خطأ المستأجر . عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه . لا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة 584 مدنى على المؤجر بطريق القياس إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر . علة ذلك . هذا النص إنما أورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة . (نقض 1985/5/13 طعن رقم 760 لسنة 50ق) .

مسئولية المؤجر فى حالة التهدم الجزئى من مبانى العين المؤجرة

إذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها ، وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد ، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه ن باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد ، سواء عند تنفيذه تنفيذا صحيحا أو عند الإخلال بتنفيذه ، ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التى لا يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة ، لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه بما يخل بالقوة الملزمة له ، وذلك ما لم يثبت ضج أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى الى الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشا أو خطأ جسيم مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيسا على أنه أخل بالتزام قانونى ، إذ يمنع عليه ان يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقدا أو غير متعاقد ولا أدل على ذ لك من أن المشرع جاء بنص المادة 1/177 من القانون المدنى الخاصة بمسئولية حارس البناء ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع لحماية غير المتعاقدين فى حالة تهدم البناء أو جزء منه ، أما من يربطه بحارس البناء عقد إيجار تكون المسئولية العقدية هى وحدها الواجبة التطبيق لتحديد مسئولية المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : وحيث أنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت فى مدوناته أن هناك علاقة تعاقدية بين الطاعنين والمطعون ضدهم وأن بعضهم قدم عقود إيجار عن وحدات سكنية بالمنزل الذى هدم جزء من مبانيه وقرر آخرون أنهم كانوا يقيمون بوحدات سكنية بالمنزل بوصفهم مستأجرين لها من الباطن ، ولما كانت المادة 567 من القانون المدنى قد نصت فى فقرتها الأولى على إلزام المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة وبأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية لحفظها ، ونصت فى فقرتها الأخيرة على جواز أن يقضى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر بغير ذلك ، مما مفاده أن التزام المؤجر طبقا لأحكام الإيجار فى القانون المدنى بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقرير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا اتفق الطرفان على ما يخالفها تعين أعمال اتفاقهما ، وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة 577 التى تقضى بالتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرهما من النصوص التى تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين آثاره وتحدد المسئولية عن الإخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى ، كما أورد فى شأن العقود الأخرى المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التى تناسبها فى هذا الخصوص ، وكانت المادة 1/177 من القانون المدنى الخاصة بمسئولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع ،

وإذ خص المشرع على هذا النحو المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئوليتين فى تقنينه موضعا منفصلا عن المسئولية الأخرى فقد أفصح بذلك عن رغبته فى إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئوليتين ، فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها ، وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذا صحيحا أو عند الإخلال بتنفيذه ، ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التى لا يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة ، لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له ، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى الى الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشا أو خطأ جسيم مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيسا على انه أخل بالتزام قانونى إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقدا أو غير متعاقد ، وقد دل المشرع بأفراده لكل من المسئوليتين التعاقدية والتقصيرية أحكاما مستقلة تختص بها دون الأخرى على النحو الساف الإشارة إليه على أنه وضع المادة 1/177 لحماية غير المتعاقدين فى حالة تهدم البناء أو جزء منه ،

أما من يربطه بحارس البناء عقد إيجار فإن أحكام هذا العقد ونصوص القانون المدنى الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى التى تنظم أحكام عقد الإيجار تكون هى وحدها الواجبة التطبيق لتحديد مسئولية المؤجر ، ولا يغير من ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدنى تعليقا على المادة 2/565 الواردة بالكتاب الثانى ضمن أحكام عقد الإيجار من أنه " إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه لخطر جسيم وأصابه من ذلك ضرر بالفعل وثبت خطأ فى جانب المؤجر فإن المستأجر يستحق التعويض طبقا لقواعد المسئولية التقصيرية ويجوز له أيضا أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدما لأن الأمر يتعلق بالنظام العام " ، ذلك أنه وقد خلت هذه المادة من عبارة (طبقا لقواعد المسئولية التقصيرية) وورد نصها آمرا فى تنظيم أحد التزامات المؤجر المترتبة على العقد فإنه لا يخرج مسئولية المؤجر – فى خصوص هذا الالتزام – عن طبيعتها ولا يحيلها الى مسئولية تقصيرية وذلك ما لم يثبت أن المؤجر ارتكب خطأ جسيم أو غشا أو فعلا يؤثمنه القانون على النحو السالف بيانه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أطلق للمطعون ضدهم الحق فى الرجوع على الطاعنين بدعوى المسئولية التقصيرية المفترضة المبينة بالمادة 1/177 من القانون المدنى بوصف الطاعنين حارسين للبناء وتأسيسا على أن المطعون ضدهم قد أصابهم ضرر من تهدم جزء منه ، والتفت الحكم عن بحث العلاقة الايجارية السابق الإشارة إليها ومدى تطبيق أحكام المسئولية العقدية عليها وذلك لتحديد أطراف هذه العلاقة وبيان نطاقها

من حيث انطباقه على البناء بأكمله أو على أجزاء منه وبيان ما يخرج عن نطاقها ويدخل فى نطاق المسئولية التقصيرية ، فإن الحكم يكون قد خالف صحيح القانون ، وإذ حجب الحكم نفسه بهذه المخالفة عن بحث دفاع الطاعنين المؤسس على أن مسئوليتهما مسئولية تعاقدية وبيان مدى صحته وإنزال حكم القانون عليه ، فإنه يكون فوق مخالفته للقانون قد شابه القصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " (نقض 1968/4/16 سنة 19 العدد الثانى ص762) وبأنه " مسئولية حارس الشيء . أساسها . استبعادها متى قامت علاقة تعاقدية بين الحارس والمضرور " (نقض 1985/5/13 طعن رقم 760 لسنة 50ق) وبأنه " إذ كان المدين مسئولا عن خطأ الأشخاص الذين يستخدمهم فى تنفيذ التزامه العقدى ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المقاول الذى عهد إليه الطاعن – المالك – تنفيذ عملية الترميم قد أخطأ فى عمله خطأ ترتب عليه هدم المبنى ، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر المقاول دون تعليق دعوى المطعون عليه على الفصل فى الدعوى التى رفعها الطاعن ضد المقاول ، لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه " (نقض 1978/2/16 سنة 29 ص497) وبأنه " لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها أقامت الدعوى أمام محكمة أول درجة تأسيسا على قيام علاقة ايجارية تربطها بالطاعنة لأنها وزوجها كانا يستأجران شقة بالعقار المنهار والمملوك مورث الطاعنة التى آلت إليها حراسته ،

وقد أقرت الطاعنة تلك العلاقة التعاقدية واتخذت منها أساسا لهذا الطعن ، وعلى ذلك فقد أطلق الحكم للمطعون عليها الحق فى الرجوع على الطاعنة بدعوى المسئولية المفترضة المبينة بالمادة 1/177 من القانون المدنى بوصف الطاعنة حارسة للبناء ، وتأسيسا على أن المطعون عليها قد أصابها ضرر من تهدم جزء منه ، ولم يورد الحكم ما يفيد أن الفعل المنسوب للطاعنة وأدى الى الإضرار بالمطعون عليها يكون جريمة أو يعد غشا أو خطئا جسميا بما تتحقق به المسئولية التقصيرية ، والتفت عن بحث العلاقة الايجارية السابق الإشارة إليها ومدى تطبيق أحكام المسئولية العقدية عليها ، فإن الحكم يكون قد خالف صحيح القانون ، وإذ حجب الحكم نفسه بهذه المخالفة عن بحث دفاع الطاعنة المؤسس على أن مسئوليتها تعاقدية وإنزال حكم القانون عليه ، فإنه يكون فوق مخالفته للقانون قد شابه القصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " (نقض 1981/1/27 سنة 32 الجزء الأول ص355) .

سابعا : مسئولية المستأجر فى حالة إحداثه تغييراً بالعين المؤجرة

بدون إذن المؤجر

- تنص المادة 580 من القانون المدنى على أنه :

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتض " .

والمقصود بالتغيير المحظور على المستأجر هو التغيير المادى فى ذات العين المؤجرة أو ملحقاتها كفتح باب جديد على السلم لاستقبال الضيوف أو سد نافذة موجودة أصلاً أو هدم جدار .... إلخ ، أو سد مصرف فى أرض زراعية أو سد مروى أو قلع شجرة من أشجار الحديقة أو هدم سور الحديقة أو تجريف الأرض الزراعية .... إلخ .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان ما نسبته الطاعنة الى وزارة التربية والتعليم من إساءة استعمال العقار – المستولى عليه ليكون مدرسة – وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى ،

بل يكون إن صح وقوعه خطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه ، لا تشمله الزيادة المقررة مقابل مصاريف الصيانة والاستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص . (الطعن رقم 557 لسنة 35ق جلسة 1970/2/26) .

ويجب أن يرتب التغيير الذى يحدثه المستأجر ضرراً بالمؤجر ، وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد المادة 580 مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر .... إلخ . (طعن رقم 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22)

والمشرع يتحدث عن الضرر بالمؤجر وليس بالعين المؤجرة ، وهذا مفاده أن حق المؤجر فى الاعتراض على التغيير لا يربط بحدوث ضرر بالعين نفسها وإنما يترتب الضرر أيضا إذا لحق المؤجر . (للتزيد انظر محمد حسام لطفى ص212)

والضرر يحدث إذا أحدث التغيير الذى أقامه المستأجر ضرراً بمستأجر ، وقد قضت محكمة النقض بأن : الإضرار بالمؤجر – الذى يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير فى العين المؤجرة – يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون . مادية كانت أو أدبية حالاً كان هذا الإخلال أو مستقبلاً مادام لا ريب واقعا إذ كل فى الحق فى الاحتماء برعاية القانون سواء ، يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديدا جديا إذ فى هذا تعرض لها لخطر المساس بها

مما يعتبر بذاته إخلالاً بحق صاحب المصلحة فى الاطمئنان الى فرصته فى الانتفاع الكامل بها بغير انتقاص وهو ما يشكل إضراراً واقعاً به ، وكان على المؤجر حسبما تقضى به المادة 571 من القانون المدنى أنه " يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر " ، وكان من المقرر أنه وإن كان لا مسئولية على المؤجر عن التعرض المادى الواقع على المستأجر منه إذا كان صادرا من الغير إلا أن يكون مسئولا عنه إذا كان هذا الغير مستأجرا منه أيضا إذ يعتبر بذلك فى حكم اتباعه المشار إليهم فى المادة 571 من القانون المدنى باعتبار أنه تلقى الحق فى الإيجار عنه وأن صلته به هى التى مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر ، فيمتد ضمان المؤجر الى هذا التعرض . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فيما ارتآه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن الى ما يصيب المستأجرين المجاورين لهذا الأخير من ضرر يتمثل فى سهولة التسلل الى مسكنيهما مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولا عنه تجاههما ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم 108 لسنة 45ق جلسة 1980/1/26) .

الضـــرر الأدبـــى ، فقد قضى بأن : يجب أن يكون الضرر الأدبى مما يعد إساءة من المستأجر لاستعماله حقه فى الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقى السكان أو توجب مضايقتهم ، وعليه بمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل مستأجرا كان هذا الأخير أو مالكا ، لا يرتفع الى مرتبة الاستعمال الضار فى القانون . (1947/1/18 المحاماة 27 رقم 282 ص648 محكمة مصر الابتدائية)

ويعتبر التغيير غير ضار بالمؤجر إذا كان من الممكن للمستأجر إزالة أثره وإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها دون أن يصيبها تلف من إجرائه ، وقد ضرب لنا الفقه أمثلة على هذا التغيير الغير ضار وهو على الترتيب التالى :

هدم حائط بالشقة المؤجرة يفصل بين غرفتين لعمل ديكور بالشقة ، فهو يترتب عليه تحسين المنظر ، طالما لم يكن من شأنه التأثير على متانة المبنى

إقامة المستأجر صندرة بالمحل المؤجر لكى يزاول هو وعماله عملهم اليومى فيها أو لاستعمالها فى التخزين .

إجراء المستأجر تعديلات فى العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج فى شرفة الشقة التى يشغلها ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة .

إقامة المستأجر مجرى ماء صغير داخل المحل لكى يتسرب الماء من خلالها أثناء غسل المحل على فتحة المجارى . (شريف الطباخ – التعويضات) .

إجراء المستأجر فتحة بين شقتين متلاصقتين فى مبنى واحد تيسيرا للانتفاع بهما . (انظر فيما سبق عبد الباقى – خضر – السنهورى ، شبين الكوم الكلية فى الدعوى رقم 1579 لسنة 1975 جلسة 1979/12/18 ، الإسكندرية الكلية فى الدعوى رقم 1690 لسنة 1979 جلسة 1979/11/6 ، مصر الكلية 1950/10/15 المحاماة 31 رقم 179 ص610) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كانت محكمة النقض قد انتهت الى رفض الطعن – المنضم – المرفوع من المطعون عليه فى الطعن الماثل عن الحكم رقم 751 لسنة 30ق استئناف الإسكندرية التى قضى بصحة ونفاذ عقد الإيجار الشفوى الصادر من المطعون عليه – المالك – الى الطاعن الأول عن الشقة رقم 8 الملاصقة لشقة رقم 7 – موضوع التداعى الماثل – فإن مؤدى ذلك أن التغيير الذى قام به الطاعن مستأجر الشقتين – بإجراء فتحة بينهما لتيسير الانتفاع بهما – لم يرتب عليه ضرر على النحو السالف بيانه ، وكان من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن التغيير المحظور على المستأجر فى حكم المادة 2/23 من القانون 52 لسنة 1969 هو الذى يلحق ضررا بالعين المؤجرة أو بالمؤجر ، فإن دعوى المطعون عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليقة بالرفض . (طعن رقم 519 لسنة 46ق جلسة 1980/4/12) .

وبأنه " النص فى المادتين 579 ، 580 من القانون المدنى على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة فى الغرض الذى أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الاستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد الى تغييره ألا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ، ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن ط يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية : 1- إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير ، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمال إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما اتفق عليه فى العقد من استعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى " (طعن رقم 1710 لسنة 52ق جلسة 1983/4/28) .

ويقع عاتق المستأجر عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة تغيير استعمال العين المؤجرة ، وإذا أثبت المستأجر عدم حصول ضرر من التغيير للمؤجر ، فإن مسئوليته تنتفى ولو كان قد نص فى العقد على حظر التغيير . (انظر السنهورى – مرقص) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : يشترط لقيام حق المؤجر فى طلب إخلاء العين المؤجرة تبعا لإجراء المستأجر تعديلات أو تغييره من استعمالها وفقا لنص الفقرة (ج) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن يلحق المؤجر ضرر من جراء ذلك ، وأنه لا يغنى عن التحقق مكن توافره النص فى العقد على منع المستأجر من إجراء هذه التعديلات . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه إذا طرح دفاع الطاعن القائم على عدم ترتب أية أضرار على استغلاله العين المؤجرة فى تصنيع الحلوى على سند من أن تضمين العقد حظرا على المستأجر من إدخال تعديلات على العين المؤجرة يكفى لقيام حق المؤجر فى طلب الإخلاء ، يكون قد حجب نفسه عن تمحيص دفاع جوهرى للطاعن . (طعن رقم 78 لسنة 47ق جلسة 1980/3/26 وانظر السنهورى الذى يرى أنه إذا نص فى العقد على خطر التغيير فيعد الضرر متوافرا ويكون المستأجر مسئولا عن هذا التغيير)

سلطة المحكمة تقديرية فى ثبوت الضرر من عدمه ، فقد قضت محكمة النقض بأن : يعتبر استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ، مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولا وإذا كان ما أورده الحكم فى ذلك تؤدى إليه المقدمات التى ساقها . (طعن رقم 450 لسنة 43ق جلسة 1977/5/11) .

ويجوز التغيير فى العين المؤجرة بإذن المؤجر سواء كان صريحاً أو ضمنياً ، وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد المادة 580 مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر ، ويستوى أن يكون الإذن صريحا أو ضمنيا ، وإذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطاقه ومداه ، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تفيده فى الانتفاع بالعين فإنه لا ينصب إلا على على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ، ولا ينصرف هذا الإذن الى التعديلات الجوهرية التى تمحو معالم العين وتناول كيانها وتبدل شكلها . (الطعن رقم 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22) .

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر فإنه يلزم بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض : ويجوز أيضاً للمؤجر طلب الفسخ وذلك إعمالا للقواعد العامة بالرغم من أن النص فى المادة 580 مدنى لم تنص على الفسخ

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك ، وقد نصت المادة 2/580 من القانون المدنى على أنه " إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليه وبالتعويض إن كان له مقتض " ،

وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى ، وإعادة العين الى أصلها ، أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض . (طعن رقم 4622 لسنة 63ق جلسة 2001/6/6) . وبأنه " عقد الإيجار . عقد رضائى . خضوعه . لمبدأ سلطان الإرادة . مؤداه . جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب . التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق . إحداث المستأجر تغيير بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر . للأخير حق إلزامه بإعادة العين الى حالة التى كانت عليها " (طعن رقم 4279 لسنة 63ق جلسة 2001/4/8) وبأنه " مخالفة المستأجر التزامه بعدم إحداث تغيير بالعين المؤجرة دون إذن من المؤجر . م580 مدنى . حق المؤجر فى طلب التنفيذ العينى بإعادة العين الى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض إن كان له مقتض " (طعن رقم 1787 لسنة 52ق جلسة 1989/2/22) .

وقضت أيضا بأن : متى أجرى المستأجر تغييرا جوهريا فى العين المؤجرة متجانياً مع طبيعتها اعتبر رغم الإذن الوارد فى صيغة عامة بإجراء التغيير مخلا بالتزامه وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقض ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث الى نهاية مدة الإيجار ، إذ مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر مخلا بالتزام يرتبه القانون فى ذمته مفروض بمقتضى المادة 580 من القانون المدنى أثناء سريان عقد الإيجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التى سلمت عليها فى معنى المادة 591 من ذات القانون والذى لا يصادف محله إلا بعد نهاية العقد ،

ولا مساغ للقول بأن المشرع قصد بإغفال النص على الفسخ فى المادة 580 أن المؤجر يجب أن ينتظر الى نهاية الإيجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ العينى وبالفسخ مع التعويض ى الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار انصب على دارين للخبالة إحداهما شتوية والأخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة ، وأن عبارة الإذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة فلا ينصب إلا على التغييرات المادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة وفى الظروف المعتادة ، وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير فى دعوى إثبات الحالة أن المطعون عليه الثانى أزال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وأمحى شكلها واندثر كيانها ، فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية وتحطمت كافة المقاعد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيها أرضا فضاء ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر هذه التغييرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور التفليسة باعتباره ممثلا للمؤجر وانتهى الى أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها مع أن مبناها هو مجاوزة المستأجر للحدود التى يتقيد بها رغم الإذن ، وأن من حق المؤجر المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور . (طعن رقم 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22) .وبأنه " التزام المستأجر بألا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة . النص على جواز إلزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه . م2/580 مدنى . لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره " (طعن رقم 2325 لسنة 52ق جلسة 1988/5/22) .

وعلى ذلك يكون للمؤجر طلب إزالة التغييرات التى أجراها المستأجر وإعادة العين الى أصلها ، مع التعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء هذا التغيير ، كما إذا ترتب على هذا التغيير وهن فى البناء ، وللمؤجر طلب ذلك ولو قبل نهاية مدة الإيجار ، وله أن يلجأ فى ذلك الى طريق التهديد المالى .

(م213 مدنى) ، وله أيضا الحصول على إذن من القاضى بإزالتها على نفقة المستأجر ، غير أنه يجوز للقاضى طبقا للقواعد العامة أن ينظر المستأجر الى وقت انقضاء الإيجار ، إذا كان لا يلحق بالمؤجر ضرر من الانتظار فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 157 مدنى على أنه يجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك ، وللمستأجر – كما ذكرنا – طلب فسخ العقد وللقاضى سلطة تقديرية فى إجابة طلب الفسخ وهو لا يقضى به إلا إذا كان التغيير جسيما ، وطلب الفسخ لا يحرم المؤجر من طلب التعويض ، وللمؤجر التنازل عن حقه فى طلب الإزالة أو الفسخ أو التعويض ، سواء كان تنازله صريحا أو ضمنيا يستفاد من الظروف والملابسات المحيطة بموقفه ، وإذا تنازل عن حقه لا يجوز له الرجوع عن تنازله لأن التنازل تصرف قانونى يصدر من جانب واحد لا حاجة فيه الى قبول المستأجر . (السنهورى – منصور مصطفى مصور – البكرى – الصدة – عمران – محمد حسام لطفى – عبد الباقى طعن 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22) وقد قضت محكمة النقض بأن : مؤدى نص المادة 580 من التقنين المدنى أن الشارع ألزم المستأجر بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن المالك

ورتب على الإخلال بهذا الالتزام قيام حق المؤجر فى المطالبة بإلزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلا عن التعويض إن كان له مقتض ، وإذا كان ترتيب الأثر على هذا الإخلال يتوقف على إرادة المؤجر المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التغيير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضى الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتى تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متى ثبت فى حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لا حاجة فيه الى قبول المستأجر (طن رقم 406 لسنة 43ق جلسة 1977/1/26) .

ويجوز للمستأجر طلب الفسخ والتعويض إذا أقام المستأجر تغييرا بالعين المؤجرة أدت الى الإضرار بالعين المؤجرة حتى ولو اتفقا على هذا التغيير لأنه هنا تطبق القواعد العامة وليس الشرط المنصوص بالعقد ، وقد قضت محكمة النقض بأن : وحيث أن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر يلتزم بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك وقد نصت المادة 2/580 من القانون المدنى على أنه " إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى حالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض " ، وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى ، وإعادة العين الى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض ى الحالتين إن كان له مقتض ،

فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة الى أصلها ، فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره . لما كان ما تقدم ، وكان ما ورد بالبند السابع من عقد الإيجار سالف الذكر لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر – المطعون عليه – فى طلب الفسخ طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق وهو فى هذا الصدد القانون رقم 136 لسنة 1981 طالما توافرت شروطه المنصوص عليها بالمادة 5/18 منه ، ومن ثم فإن هذا النعى يكون لا اساس له . (الطعن رقم 2219 لسنة 53ق هيئة عامة جلسة 1985/3/25) وبأنه " أ- الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر وفقا لنص المادة 580 منه ملتزم بألا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة دون إذن من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير غير ضار به ، وإذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض وإذ جاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فإنه يجوز للمؤجر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يطلب التنفيذ العينى بإعادة العين الى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى ذلك أنه لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره أن يكون المشرع قد خص بالذكر إعادة الحالة الى أصلها كجزاء طبيعى لإخلال المستأجر بالتزامه " . ب- إذا كان عقد الإيجار – سند الدعوى – المرفق بالأوراق المؤرخ (.......) قد تضمن فى البند السابع منه التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة الى حالتها الأصلية إذا ما أجرى بها تغييرات مادية أجاز للمالك لأن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك التغييرات دون مقابل

وإن كان كا ورد فى هذا البند لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر – الطاعن – فى طلب الفسخ طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق طالما توافرت الشروط اللازمة لإخلائه العين المؤجرة . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النزر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من الاتفاق بما تضمنه من جزاء على إجراء التعديلات بالعين وهو مجرد إعادتها الى حالتها الأصلية يكون هو قانون الطرفين والواجب التطبيق لخلو العقد من الاتفاق على الفسخ عند وقوع المخالفة وإذ رتب الحكم على ذلك استبعاد تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (طعن رقم 1787 لسنة 52ق جلسة 1989/2/22 إيجار) وبأنه " التزام المستأجر بألا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة . النص على جواز إلزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه . م2/580 مدنى . لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره " (طعن رقم 2325 لسنة 52ق جلسة 1988/5/22) .

وانظر عكس ذلك الطعن رقم 103 لسنة 44ق جلسة 1977/11/30 والطعن رقم 1476 لسنة 48ق جلسة 1983/11/14 ، حيث أنهما طبقا اتفاق الطرفين دون فسخ عقد الإيجار أنى أنهما لم يطبقا القواعد العامة وقد جاء بهما ما يلى: إذا كان البين من الأوراق أن البند السابع من عقد إيجار عين النزاع يجرى على أن المستأجر غير مأذون بأن يحدث أحداثا بالمحل مثل هدم أو بناء أو تغيير تفاصيل أو تقسيم الأود أو فتح شبابيك وأبواب بدون إذن كتابى من المالك وإن أجرى شيئا من ذلك

فيكون ملزما بترجيع المحلات لحالتها الأصلية ويدفع قيمة المصاريف والأضرار والمالك يكون له الحق أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك الإحداثات ، أو بجانب منها بدون ملزومية عليه بدفع قيمتها أو بدفع مبلغ عنها مهما كان ، وكان ظاهر هذا البند يعتبر أن نية المتعاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة الى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر و الإبقاء على هذه التعديلات أو بعضها دون تحميل المؤجر نفقاتها ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد عمد الى تطبيق المادة 23/ج من القانون رقم 52 لسنة 1966 التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك وقضى بالإخلاء تأسيسا على أن الطاعن (المستأجر) أخل بالتزامه المنصوص عليه فى البند السابع من عقد الإيجار بأن أجرى تغييرا فى العين المؤجرة دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ فى هذه الحالة رغم أن للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها له المشرع فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عددته تلك المادة . (طعن رقم 1476 لسنة 48ق جلسة 48ق جلسة 1983/11/14) وبأنه " إذا كان البين من مدونات الحكم الابتدائي أن البند السابع من عقد الإيجار محل النزاع الذى يجرى على أنه " غير مسموح للمستأجر بأن يعمل أى تغيير بالمحل الذى استأجره لا من هدم ولا بناء

ولا فتح أبواب ولا شبابيك بدون رضاء المالك وأخذ إذن كتابة منه وإذا حصل منه شئ يرجعه الى أصله ويلزم بالعطل والأضرار وللمالك الخيار بإبقاء تلك التغييرات بدون تكليفه شئ فى مقابلها أو ترجيعها لأصلها ومصاريفها على المؤجر " ، وكان ظاهر هذا البنج يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة الى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات دون تحميل المؤجر نفقاتها ، وكان الحكم المطعون فيه قد عمد الى تطبيق المادة 23/ج من القانون رقم 52 لسنة 1969 التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة الملك إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ رغم أن يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها إياه التشريع الاستثنائى فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عددته تلك المادة ، فإنه يكون متعينا نقضه " (طعن رقم 103 لسنة 44ق جلسة 1977/11/30) .

أحكـام النقـض

متى كان ما نسبته الطاعنة الى وزارة التربية والتعليم من إساءة استعمال العقار – المستولى عليه ليكون مدرسة – وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى ، بل يكون إن صح وقوعه خطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه ، لا تشمله الزيادة المقررة مقابل مصاريف الصيانة والاستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص . (الطعن رقم 557 لسنة 35ق جلسة 1970/2/26) .

مفاد المادة 580 مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر .... إلخ . (طعن رقم 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22) .

الإضرار بالمؤجر – الذى يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير فى العين المؤجرة – يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون . مادية كانت أو أدبية حالاً كان هذا الإخلال أو مستقبلاً مادام لا ريب واقعا إذ كل فى الحق فى الاحتماء برعاية القانون سواء ، يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديدا جديا إذ فى هذا تعرض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالاً بحق صاحب المصلحة فى الاطمئنان الى فرصته فى الانتفاع الكامل بها بغير انتقاص

وهو ما يشكل إضراراً واقعاً به ، وكان على المؤجر حسبما تقضى به المادة 571 من القانون المدنى أنه " يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر " ، وكان من المقرر أنه وإن كان لا مسئولية على المؤجر عن التعرض المادى الواقع على المستأجر منه إذا كان صادرا من الغير إلا أن يكون مسئولا عنه إذا كان هذا الغير مستأجرا منه أيضا إذ يعتبر بذلك فى حكم اتباعه المشار إليهم فى المادة 571 من القانون المدنى باعتبار أنه تلقى الحق فى الإيجار عنه وأن صلته به هى التى مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر ، فيمتد ضمان المؤجر الى هذا التعرض . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فيما ارتآه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن الى ما يصيب المستأجرين المجاورين لهذا الأخير من ضرر يتمثل فى سهولة التسلل الى مسكنيهما مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولا عنه تجاههما ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (الطعن رقم 108 لسنة 45ق جلسة 1980/1/26) .

يجب أن يكون الضرر الأدبى مما يعد إساءة من المستأجر لاستعماله حقه فى الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقى السكان أو توجب مضايقتهم ، وعليه بمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل مستأجرا كان هذا الأخير أو مالكا ، لا يرتفع الى مرتبة الاستعمال الضار فى القانون . (1947/1/18 المحاماة 27 رقم 282 ص648 محكمة مصر الابتدائية)

إذا كانت محكمة النقض قد انتهت الى رفض الطعن – المنضم – المرفوع من المطعون عليه فى الطعن الماثل عن الحكم رقم 751 لسنة 30ق استئناف الإسكندرية التى قضى بصحة ونفاذ عقد الإيجار الشفوى الصادر من المطعون عليه – المالك – الى الطاعن الأول عن الشقة رقم 8 الملاصقة لشقة رقم 7 – موضوع التداعى الماثل – فإن مؤدى ذلك أن التغيير الذى قام به الطاعن مستأجر الشقتين – بإجراء فتحة بينهما لتيسير الانتفاع بهما – لم يرتب عليه ضرر على النحو السالف بيانه ، وكان من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن التغيير المحظور على المستأجر فى حكم المادة 2/23 من القانون 52 لسنة 1969 هو الذى يلحق ضررا بالعين المؤجرة أو بالمؤجر ، فإن دعوى المطعون عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليقة بالرفض . (طعن رقم 519 لسنة 46ق جلسة 1980/4/12) .

النص فى المادتين 579 ، 580 من القانون المدنى على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة فى الغرض الذى أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الاستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد الى تغييره ألا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ،

ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن ط يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية : 1- إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير ، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمال إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما اتفق عليه فى العقد من استعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى " (طعن رقم 1710 لسنة 52ق جلسة 1983/4/28) .

يشترط لقيام حق المؤجر فى طلب إخلاء العين المؤجرة تبعا لإجراء المستأجر تعديلات أو تغييره من استعمالها وفقا لنص الفقرة (ج) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن يلحق المؤجر ضرر من جراء ذلك ، وأنه لا يغنى عن التحقق مكن توافره النص فى العقد على منع المستأجر من إجراء هذه التعديلات . لما كان ذلك ،

فإن الحكم المطعون فيه إذا طرح دفاع الطاعن القائم على عدم ترتب أية أضرار على استغلاله العين المؤجرة فى تصنيع الحلوى على سند من أن تضمين العقد حظرا على المستأجر من إدخال تعديلات على العين المؤجرة يكفى لقيام حق المؤجر فى طلب الإخلاء ، يكون قد حجب نفسه عن تمحيص دفاع جوهرى للطاعن . (طعن رقم 78 لسنة 47ق جلسة 1980/3/26)

يعتبر استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ، مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولا وإذا كان ما أورده الحكم فى ذلك تؤدى إليه المقدمات التى ساقها . (طعن رقم 450 لسنة 43ق جلسة 1977/5/11) .

مفاد المادة 580 مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر ، ويستوى أن يكون الإذن صريحا أو ضمنيا ، وإذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطاقه ومداه ، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تفيده فى الانتفاع بالعين فإنه لا ينصب إلا على على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ، ولا ينصرف هذا الإذن الى التعديلات الجوهرية التى تمحو معالم العين وتناول كيانها وتبدل شكلها . (الطعن رقم 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22) .

إن الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك ، وقد نصت المادة 2/580 من القانون المدنى على أنه " إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام حاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليه وبالتعويض إن كان له مقتض " ، وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى ، وإعادة العين الى أصلها ، أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض . (طعن رقم 4622 لسنة 63ق جلسة 2001/6/6)

.

عقد الإيجار . عقد رضائى . خضوعه . لمبدأ سلطان الإرادة . مؤداه . جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب . التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق . إحداث المستأجر تغيير بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر . للأخير حق إلزامه بإعادة العين الى حالة التى كانت عليها " (طعن رقم 4279 لسنة 63ق جلسة 2001/4/8)

مخالفة المستأجر التزامه بعدم إحداث تغيير بالعين المؤجرة دون إذن من المؤجر . م580 مدنى . حق المؤجر فى طلب التنفيذ العينى بإعادة العين الى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض إن كان له مقتض . (طعن رقم 1787 لسنة 52ق جلسة 1989/2/22) .

متى أجرى المستأجر تغييرا جوهريا فى العين المؤجرة متجانياً مع طبيعتها اعتبر رغم الإذن الوارد فى صيغة عامة بإجراء التغيير مخلا بالتزامه وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقض ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث الى نهاية مدة الإيجار ، إذ مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر مخلا بالتزام يرتبه القانون فى ذمته مفروض بمقتضى المادة 580 من القانون المدنى أثناء سريان عقد الإيجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التى سلمت عليها فى معنى المادة 591 من ذات القانون والذى لا يصادف محله إلا بعد نهاية العقد ، ولا مساغ للقول بأن المشرع قصد بإغفال النص على الفسخ فى المادة 580 أن المؤجر يجب أن ينتظر الى نهاية الإيجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ العينى وبالفسخ مع التعويض ى الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار انصب على دارين للخبالة إحداهما شتوية والأخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة ، وأن عبارة الإذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة فلا ينصب إلا على التغييرات المادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة وفى الظروف المعتادة ، وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير فى دعوى إثبات الحالة أن المطعون عليه الثانى أزال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وأمحى شكلها واندثر كيانها ، فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية

وتحطمت كافة المقاعد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيها أرضا فضاء ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر هذه التغييرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور التفليسة باعتباره ممثلا للمؤجر وانتهى الى أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها مع أن مبناها هو مجاوزة المستأجر للحدود التى يتقيد بها رغم الإذن ، وأن من حق المؤجر المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور . (طعن رقم 692 لسنة 44ق جلسة 1978/2/22) .

التزام المستأجر بألا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة . النص على جواز إلزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه . م2/580 مدنى . لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره " (طعن رقم 2325 لسنة 52ق جلسة 1988/5/22) .

مؤدى نص المادة 580 من التقنين المدنى أن الشارع ألزم المستأجر بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن المالك ورتب على الإخلال بهذا الالتزام قيام حق المؤجر فى المطالبة بإلزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلا عن التعويض إن كان له مقتض ، وإذا كان ترتيب الأثر على هذا الإخلال يتوقف على إرادة المؤجر المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه ،

وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التغيير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضى الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتى تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متى ثبت فى حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لا حاجة فيه الى قبول المستأجر (طن رقم 406 لسنة 43ق جلسة 1977/1/26) .

وحيث أن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر يلتزم بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك وقد نصت المادة 2/580 من القانون المدنى على أنه " إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى حالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض " ، وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى ، وإعادة العين الى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض ى الحالتين إن كان له مقتض ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة الى أصلها ، فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره . لما كان ما تقدم ، وكان ما ورد بالبند السابع من عقد الإيجار سالف الذكر لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر – المطعون عليه – فى طلب الفسخ طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق وهو فى هذا الصدد القانون رقم 136 لسنة 1981 طالما توافرت شروطه المنصوص عليها بالمادة 5/18 منه ، ومن ثم فإن هذا النعى يكون لا اساس له . (الطعن رقم 2219 لسنة 53ق هيئة عامة جلسة 1985/3/25)

أ- الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر وفقا لنص المادة 580 منه ملتزم بألا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة دون إذن من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير غير ضار به ، وإذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض وإذ جاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فإنه يجوز للمؤجر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يطلب التنفيذ العينى بإعادة العين الى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى ذلك أنه لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره أن يكون المشرع قد خص بالذكر إعادة الحالة الى أصلها كجزاء طبيعى لإخلال المستأجر بالتزامه " . ب- إذا كان عقد الإيجار – سند الدعوى – المرفق بالأوراق المؤرخ (.......) قد تضمن فى البند السابع منه التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة الى حالتها الأصلية إذا ما أجرى بها تغييرات مادية أجاز للمالك لأن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك التغييرات دون مقابل وإن كان كا ورد فى هذا البند لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر – الطاعن – فى طلب الفسخ طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق طالما توافرت الشروط اللازمة لإخلائه العين المؤجرة . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من الاتفاق بما تضمنه من جزاء على إجراء التعديلات بالعين وهو مجرد إعادتها الى حالتها الأصلية يكون هو قانون الطرفين والواجب التطبيق لخلو العقد من الاتفاق على الفسخ عند وقوع المخالفة وإذ رتب الحكم على ذلك استبعاد تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (طعن رقم 1787 لسنة 52ق جلسة 1989/2/22 إيجار)

التزام المستأجر بألا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة . النص على جواز إلزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه . م2/580 مدنى . لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره " (طعن رقم 2325 لسنة 52ق جلسة 1988/5/22) .

إذا كان البين من الأوراق أن البند السابع من عقد إيجار عين النزاع يجرى على أن المستأجر غير مأذون بأن يحدث أحداثا بالمحل مثل هدم أو بناء أو تغيير تفاصيل أو تقسيم الأود أو فتح شبابيك وأبواب بدون إذن كتابى من المالك وإن أجرى شيئا من ذلك فيكون ملزما بترجيع المحلات لحالتها الأصلية ويدفع قيمة المصاريف والأضرار والمالك يكون له الحق أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك الإحداثات ، أو بجانب منها بدون ملزومية عليه بدفع قيمتها أو بدفع مبلغ عنها مهما كان ، وكان ظاهر هذا البند يعتبر أن نية المتعاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة الى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر و الإبقاء على هذه التعديلات أو بعضها دون تحميل المؤجر نفقاتها ،

وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد عمد الى تطبيق المادة 23/ج من القانون رقم 52 لسنة 1966 التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك وقضى بالإخلاء تأسيسا على أن الطاعن (المستأجر) أخل بالتزامه المنصوص عليه فى البند السابع من عقد الإيجار

بأن أجرى تغييرا فى العين المؤجرة دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ فى هذه الحالة رغم أن للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها له المشرع فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عددته تلك المادة . (طعن رقم 1476 لسنة 48ق جلسة 48ق جلسة 1983/11/14)

إذا كان البين من مدونات الحكم الابتدائي أن البند السابع من عقد الإيجار محل النزاع الذى يجرى على أنه " غير مسموح للمستأجر بأن يعمل أى تغيير بالمحل الذى استأجره لا من هدم ولا بناء ولا فتح أبواب ولا شبابيك بدون رضاء المالك

وأخذ إذن كتابة منه وإذا حصل منه شئ يرجعه الى أصله ويلزم بالعطل والأضرار وللمالك الخيار بإبقاء تلك التغييرات بدون تكليفه شئ فى مقابلها أو ترجيعها لأصلها ومصاريفها على المؤجر " ، وكان ظاهر هذا البنج يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة الى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات دون تحميل المؤجر نفقاتها ، وكان الحكم المطعون فيه قد عمد الى تطبيق المادة 23/ج من القانون رقم 52 لسنة 1969 التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة

أو تضر بمصلحة الملك إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ رغم أن يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها إياه التشريع الاستثنائى فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عددته تلك المادة ، فإنه يكون متعينا نقضه"(طعن رقم 103 لسنة 44ق جلسة 1977/11/30)

ثامناً : مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

تنص المادة 587 من القانون المدنى على أنه " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات (التأجيرية) التى يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

الترميمات التأجيرية هى الترميمات البسيطة التى يقتضيها الاستعمال العادى للعين المؤجرة من جانب المستأجر أو الأشخاص الذين يسمح لهم بمشاركته استعمال العين أو التى يؤدى إليها خطأ المستأجر أو من يشاركه استعمال العين ، إذ يفترض أنها راجعة الى استعمال المستأجر العين المؤجرة ، وإذا قام شك هل تعد الترميمات تأجيرية فيلتزم بها المستأجر أو ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين فيلتزم بها المؤجر ، فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر ، لأنه هو الملتزم ، ولأن الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه ، ومثال الترميمات التأجيرية إصلاح مفاتيح الأبواب ومفاتيح الكهرباء وصنابير المياه واستبدال زجاج النوافذ المنكسر بزجاج جديد ، والإصلاح الذى يرد على الأرضيات أيا كانت المادة المصنوعة منها ، وبياض الغرف وتجديد ألوانها . (العطار – السنهورى) ويعتبر من الترميمات التأجيرية فى الأراضى الزراعية تطهير مساقى المياه وتقليع الحشائش الضارة بالعين . (السنهورى) ، وقد جرى العرف على أن المستأجر هو الذى يلزم بهذه الترميمات ، لأن المفروض أن المستأجر وأتباعه هو السبب فى حاجة العين إليها ، فكان على المستأجر دون المؤجر القيام بها . (العطار) .

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ، سواء أكانت الحاجة إليها ناشئة عن الاستعمال المألوف أو عن قدم العين المؤجرة ، أو كانت مترتبة على خطأ المستأجر أو خطأ تابعيه أو من يقيمون معه .

ويتحمل المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية حتى ولو لم ينص عليها فى عقد الإيجار ، أما الترميمات الجسيمة فيلتزم بها المؤجر ، ولو نشأت من العيوب الظاهرة فى السنهورى – مرسى) ، وإجراء الترميمات التأجيرية – فيما عدا ما يجرى عليه العرف من دم التزام المستأجر به واجب على المستأجر ، فإذا لم يقم به اعتبر مقصرا فى الوفاء بالتزام مترتب فى ذمته وتحمل بالمسئولية .

ولا يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية فى الحالتين الآتيتين :

1- أن يكون من مقتضى العرف الجارى عدم قيام المستأجر بالترميم ، فالمستأجر لا يلتزم بإجراء كل ما يعتبر من الترميمات التأجيرية ولكن يلتزم فقط بإجراء ما يقضى به العرف منها ، وفى هذه الحالة لا يكون لخلع صفة الترميم التأجيرى على الإصلاح من أثر إلا عدم إلزام المؤجر بالقيام به ، ومن ثم فإن هذا النوع من الترميم التأجيرى لا يلزم به المؤجر ولا المستأجر ، ومثال ذلك بياض الغرف وتجديد ألوانها ودهان أرضيتها ، فهو ترميم تأجيرى لا يلتزم به المؤجر ، ولا يجبر المستأجر أيضا على إجرائه لكون العرف قد سار على عدم إلزامه به

2- إذا كانت الترميمات نتيجة سبب أجنبى أدى الى ذلك ، كما لو كانت بسبب خطأ المؤجر أو خطا أتباعه ، أو بسبب القوة القاهرة كريح شديدة أدت الى تحطيم زجاج نافذة مثلا ، لأنه فى هذه الحالة لا يقوم شك فى أن التلف الذى استدعى الترميم لم ينجم عن الاستعمال العادى للعين ولا عن خطأ المستأجر ، وبهذا يتخلف أساس تحمل المستأجر بالترميم التأجيرى .

ويقع عبء إثبات حصول التلف نتيجة السبب الأجنبى على المستأجر ويلاحظ أنه فى حالة القوة القاهرة لا يلتزم المؤجر ولا المستأجر بإجراء الترميم . (عبد الباقى – السنهورى – العطار – مرقص – شنب – البكرى) .

جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية : إجراء الترميمات التأجيرية – فيما عدا ما يجرى العرف من عدم التزام المستأجر به – هو واجب عليه ، فإذا لم يقم به اعتبر مقصرا فى الوفاء بالتزام مترتب فى ذمته ، وتحمل بالمسئولية ، وللمؤجر فى هذه الحالة طلب التنفيذ العينى ، وله فى هذا السبيل سلوك طريق التهديد المالى ، كما يجوز له طبقا للقواعد العامة أن يستصدر إذنا من القضاء بالقيام بالترميم بنفسه على نفقة المؤجر (م 209 مدنى) ، وإذا أراد المستأجر القيام بالترميم بنفسه ، فلا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بإعطائه نفقات الترميم ليقوم بها بنفسه ، ولا يستثنى من لك إلا حالة انتهاء الإيجار ، لأن العين لا تكون فى حيازة المستأجر ، ويجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد ، وللقاضى سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ ،

والغالب ألا يرى القاضى فى مجرد عدم القيام بالترميمات التأجيرية إخلالا يبلغ حدا من الجسامة يبرر الفسخ ، فيلجأ الى إمهال المستأجر لإجراء هذه الترميمات أو الى القضاء عليه بالتعويض طبقا للقواعد العامة ، وسواء طلب المؤجر التنفيذ العينى أو طلب الفسخ ، جاز له مطالبة المستأجر بالتعويض عما يكون قد ناله من ضرر . (مرقص – البكرى – عبد الباقى) .

ويدخل فى التعويض نفقات الترميم إذا لم يقم به المستأجر بنفسه ومصروفات الدعوى التى يقيمها المؤجر وأتعاب الخبراء وقيمة أجرة العين إذا ترك المستأجر العين بعد إنقاص الإيجار دون إجراء الترميمات التى يلتزم بها .

وإذا تسلم المؤجر العين من المستأجر بعد انتهاء الإيجار دون إبداء أى ملاحظة تدل على أن هناك تلفا يجب على المستأجر القيام بإصلاحه ، وسكت عن الرجوع عليه فإن ذلك يستفاد منه نزول المستأجر عن حقه .

وذهب رأى فى الفقه الفرنسى الى أن المؤجر لا يستطيع إلزام المستأجر بإجراء الترميم إلا بعد انتهاء الإيجار ، لأن الإصلاحات التأجيرية إصلاحات بسيطة لا خطر على العين من إرجائها .

ولكن يذهب الفقه فى مصر الى أن الرأى السابق لا سند له من القانون ، لأنه مادام الالتزام ينشأ من العقد ويجب الوفاء به بمجرد حاجة العين المؤجرة الى الترميم التأجيرى يجوز للمؤجر إعذار المستأجر لإجرائه بمجرد ظهور الحاجة إليه ، فإن امتنع كان مخلا بالتزامه ووجب توقيع جزاء الإخلال عليه فورا ودون انتظار انقضاء الإيجار ، غير أن هذا لا يمنع المحكمة إذا رأت أن ليس للمؤجر مصلحة فى اقتضاء الالتزام بالترميم قبل انتهاء الإيجار أن تمهل المستأجر الى وقت انتهاء الإيجار وذلك طبقا للقواعد العامة ، ومثال ذلك أن يكون التلف الذى أصاب العين بسيطا ليس من شأن التراخى فى إصلاحه أن يؤدى الى تفاقمه . (السنهورى – البكرى – عبد الباقى – منصور – الصدة – شنب) .

التزام المستأجر بالعناية في استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها : وتنص المادة 583 من القانون المدنى على أنه " 1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . 2- وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .

يلتزم المستأجر بأن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، فالعناية المطلوبة من المستأجر هى العناية التى يبذلها الرجل العادى ، وليس الرجل شديد الحرص أو شديد الإهمال ، فالمعيار هنا موضوعى لا شخصى

فإذا كان المستأجر حريصا كل الحرص فى شئون نفسه فلا يطلب منه ذلك فى عنايته ومحافظته على العين المؤجرة ن بل يطلب منه فقط من العناية ما يبذله الرجل العادى الذى يوجد فى يده شئ لغيره بقصد نفعه نظير مقابل يؤديه ، وكذلك الحال أيضا إذا كان المستأجر مهملا فى شئونه الخاصة فعليه أن يبذل فى العناية والمحافظة على العين المؤجرة ما يبذله الرجل العادى لا هو شديد الحرص ولا هو شديد الإهمال . (محمد على عمران) .

ولا تقتصر مسئولية المستأجر فى العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها على الأعمال الصادرة منه شخصيا ، بل تمتد المسئولية الى الأعمال التى تصدر من تابعيه .

والتزام المستأجر بالعناية فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها . التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية ، ومن ثم يكون المستأجر موفيا بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة وهى عناية الرجل المعتاد ، ولم لم تتحقق النتيجة المؤجرة أى سلامة العين .

وعلى هذا نصت الفقرة الأولى من المادة 211 مدنى بقولها " فى الالتزام بعمل ن إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإرادته أو أن يتوخى الحيطة فى تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذ من العناية كل ما يبذله الشخص العادى ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود ، هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك " .

إثبات عدم قيام المستأجر بالعناية المطلوبة : التزام المستأجر بالعناية فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها التزام بوسيلة وليس التزاما بتحقيق غاية ، وفى الالتزام بوسيلة يقع عبء إثبات التقصير فى العناية على الدائن ، أما فى الالتزام بتحقيق غاية فيقع عبء إثبات عدم حصول التقصير على المدين ، ومن ثم فإن عبء إثبات حصول التقصير فى العناية يقع على المؤجر

وسنرى أن الأمر يختلف فى حالة حدوث تلف أو هلاك بالعين المؤجرة ، إذ يعتبر التلف أو الهلاك قرينة على تقصير المستأجر فى الرعاية ، ويتحمل الأخير عبء إثبات تخلف التقصير من جانبه .

الأحوال التى يسأل فيها المستأجر بسبب إساءة استعمال العين أو المحافظة عليها : يسأل المستأجر بسب إساءة استعمال العين أو إساءة المحافظة عليها ، إذا كان التقصير ناشئا عنه أو عن تابعيه كما أوضحنا سلفا .

أما إذا كان التلف أو الهلاك ناشئا عن الاستعمال المألوف للعين ، أى الانتفاع الذى يجريه الرجل العادى ، فلا مسئولية على المستأجر ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة صراحة ، وإن كانت المادة لا تقرر إعفاء المستأجر من المسئولية إلا فى حالة حصول التلف أو الهلاك نتيجة الاستعمال المألوف للعين ،

إلا أنه لما كانت العلة من هذا الإعفاء هى أن التلف أو الهلاك لم يحدث نتيجة خطأ المستأجر أو تابعيه ، فإنه يجب مد هذا الإعفاء الى كل حالة لا يتوافر فيها الخطأ من جانب المستأجر أو تابعيه ، ومثل ذلك الهلاك أو التلف الذى يحدث نتيجة القوة القاهرة أو السبب الأجنبى أو بسبب فعل المؤجر نفسه

وهذا الرأى تفرضه القواعد العامة ، كما يؤكده نص المادة 591 مدنى التى تقضى بإلزام المستأجر برد العين بالحالة التى تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف بسبب لا يد له فيه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة – بعد الإيجار – بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ، ولا يكون المؤجر مسئولا عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة 584 من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه . (طعن رقم 760 لسنة 50ق جلسة 1985/5/13) .

غير أن هذا الإعفاء لا يعنى تحلل المستأجر مما يفرضه عليه القانون من التزامات أخرى إذا ما وقع الهلاك أو التلف ، فعليه مثلا ان يقوم بإصلاح التلف إذا كان داخلا فى نطاق الترميمات التأجيرية التى يحمله القانون بها ، وهذا هو شأن التلف البسيط الذى يلحق العين نتيجة الاستعمال العادى لها . (راجع البكرى فيما سبق) .

التعويض فى حالة إخلال المستأجر بالتزامه : إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ، كان مخلا بالتزام رتبه القانون فى ذمته ، وكذلك إذا نجم عن هذا الإخلال هلاك للعين المؤجرة أو تلف بها ، وتتحقق مسئوليته وفقا للقواعد العامة . فيجوز للمؤجر إما طلب التنفيذ العينى أو الفسخ حسب الأحوال ، فيكون للمؤجر طلب التنفيذ العينى بإجبار المستأجر على الامتناع عما فيه إساءة لاستعمال العين أو حفظها (م 1/203 مدنى) ، وله أن يلجأ فى سبيل ذلك الى طريق التهديد المالى (م 213 مدنى) ، وله أن يطلب ترخيصا من القضاء فى تنفيذ الالتزام على نفقة المستأجر (م 1/209 مدنى) ، ويجوز له فى حالة الاستعجال أن ينفذ الالتزام على نفقة المدين ، دون ترخيص من القضاء . (م 2/209) ، ويجوز للمؤجر طلب فسخ الإيجار ، وللقاضى سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ ، وهو لا يقضى به إلا إذا كان الإخلال جسيما ، فإذا كان الإخلال غير جسيم ، قضى بمنعه من تقصيره فى المستقبل وتعويض المؤجر عما يكون قد لحقه من ضرر ن ويجوز للمؤجر فى جميع الأحوال أن يطلب تعويضه عما لحقه من ضرر بسبب إساءة الاستعمال أو المحافظة على العين أو حدوث تلف أو هلاك بها ناشئ عن ذلك .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان ما نسبته الطاعنة الى وزارة التربية والتعليم من إساءة استعمال العقار – المستولى عليه ليكون مدرسة – وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى ، بل يكون إن صح وقوعه خطئا جسيما يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه ، لا تشمله الزيادة المقررة مقابل مصاريف الصيانة والاستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور بعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص (طعن رقم 557 لسنة 35ق جلسة 1970/2/26) .

إثبات حصول التلف أو الهلاك بالعين المؤجرة : إذا كان رجوع المؤجر على المستأجر بعد انتهاء الإيجار ، فإن مجرد وجود التلف أو الهلاك يفترض حصوله بتقصير المستأجر ، فإذا رغب المستأجر فى دفع مسئوليته كان عليه إثبات عدم حصول تقصير منه وتبرير ذلك أن المستأجر يلتزم برد العين بالحالة التى تسلمها عليها ، وهذا الالتزام هو التزام بنتيجة ، والقاعدة أن مجرد عدم الوفاء بالالتزام بنتيجة قرينة على تقصير المدين ، فإذا كان قد أصاب العين تلف أو هلاك ، افترض وقوعه بخطأ المستأجر وتحمل هذا الأخير عبء إثبات انتفاء الخطأ عنه ، أما إذا رجع المؤجر على المستأجر أثناء الإيجار ،

فكان الأصل أن يتحمل المؤجر عبء إثبات تقصير المستأجر لأن مسئوليته تؤسس على التزامه برعاية العين وحفظها وهو كما قلنا سلفا التزام بوسيلة ، يتحمل الدائن عبء إثباته غير أن المشرع نقل عبء الإثبات الى المستأجر ،

وقد برر البعض ذلك بأن العين المؤجرة تكون فى حفظ المستأجر وهو أدرى بما يتهدد العين من خطر وأقدر على تلاقيه إذا كان ذلك ممكنا ، ولا يتيسر للمؤجر عند حدوث التلف أن يتبين سببه ليثبت أنه راجع الى خطأ المستأجر ، ولكننا نؤيد ما ذهب إليه البعض الآخر تبريرا لذلك ، بأن معنى حدوث التلف أو الهلاك حدوث تغيير بالعين المؤجرة ، والمستأجر ملزم بعدم إحداث تغيير يضر بالعين المؤجرة وهو التزام بنتيجة ، ومن ثم فإنه يقوم قرينة على خطأ المستأجر , (انظر البكرى والسنهورى ، ومرقص وعبد الباقى)

إلا أنه يجوز للمستأجر إثبات عكسها بأن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى العين المؤجرة . (البكرى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : مسئولية المستأجر عهما يصيب العين من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير مألوف . مفترضة . م591 مدنى . جواز نفيها . بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه . وبأنه " مؤدى نص المادتين 583 ، 591 من القانون المدنى أن المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد ، وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانونى ، وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه .

(طعن رقم 484 لسنة 26ق جلسة 1962/3/29) وبأنه " مؤدى نص المادة 583 من التقنين المدنى أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفرض أن ما أصاب العين المؤجرة مرده الى خطأ المستأجر إلا أن هذه القرينة قابلة إثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى العين المؤجرة انتفت مسئولية المستأجر " (طعن رقم 790 لسنة 46ق جلسة 1978/11/22) .

ويجوز الاتفاق على تعديل أحكام المسئولية صراحة أو ضمنا لأن الالتزام المنصوص عليه بالمادة (583 مدنى) لا يتعلق بالنظام العام ، وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجرة تكون فى رعاية رجال المؤجر نفسه لا فى رعاية المستأجر وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر الى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفى لأن يقام عليه القضاء بعدم مسئولية المستأجر عن غرق هذه المركب ، ومتى كان عقد الإيجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب فلا سبيل للاحتجاج عليه بنص المادة 376 من القانون المدنى . (طعن رقم 108 لسنة 15ق جلسة 1946/11/14) .

والاتفاق قد يكون بتشديد مسئولية المستأجر أو بتخفيفها أو بالإعفاء منها غير أنه لا يجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر من مسئوليته عن فعله العمد أو خطئه الجسيم ، ما لم تكن المسئولية مترتبة على فعل تابعيه ، وهذا ما تقضى به القواعد العامة ، ويفسر الإعفاء من المسئولية عند الشك فى مصلحة الطرف الذى جاء الاتفاق مقيدا لحقوقه . (البكرى)

مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

تنص المادة 584 مدنى على أنه " 1- المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه ، 2- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتنازل ذلك المؤجر إن كان مقيما فى العقار ، هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق . .

جعل المشرع التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة التزاما بتحقيق غاية وليس التزاما بوسيلة ، واستلزم لكى ينفى مسئوليته عن الحريق أن يثبت وقوعه بسبب أجنبى عنه ، ولا يكفيه أن يثبت أنه بذل فى المحافظة على العين عناية الرجل المعتاد .

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر الطاعن مسئولا عن الحريق بإقراره أمام محكمة أول درجة ، وعلى أسا أن المستأجر مسئول عن الحريق إلا أن يثبت أنه وقع بسب أجنبى لا يد له فيه ، الأمر الذى لم يقم عليه دليل فى الدعوى ، وإذ كانت هذه الأسباب كافية لحمل قضائه ، فإنه لا يعيبه أن يكون قد أخطأ فى بعض التقريرات الواقعية التى لا يتأثر بها قضاؤه ، وبالتالى يكون النعى عليه فى هذه التقريرات التى تزيد بها غير منتج ولا جدوى منه . (طعن رقم 601 لسنة 39ق جلسة 1975/3/12) .

وقد قضت محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم على أنه : إن القانون المدنى قد أورد فى أحكام الإجارة حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن الشيء المؤجر جرى به نص المادة 378 ، وهو يقضى بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بعلم من كان ساكنا معه أو بفعل المستأجر الثانى ، وهذا النص يرتب على المستأجر بمسئوليته خاصة عن فعل الغير ليست فى المسئولية العامة المقررة فى المادة 152 بل تختلف عنها فى مداها وشرائطها . فحصر مسئولية المستأجر فى حدود المادتين 151 ، 152 وحدهما يكون مخالفا للقانون ، وإذا كان الحريق نوعا من التلف بأن المستأجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة 378 السابقة الذكر . (طعن رقم 88 لسنة 17ق جلسة 1948/11/18) وبأنه " لئن كان القانون القديم الذى يحكم واقعة الدعوى ، لم يرد به نص خاص بحالة الحريق ، إلا أنه لما كان الحريق نوعا من التلف فإن المستأجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة 378 من القانون المذكور ، والتى تقضى بمسئولية عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكنا معه أو بفعل المستأجر الثانى ، وهذا النص يرتب على المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير مؤداها أن يسأل المستأجر لا عن الحريق الحاصل بفعله فحسب بل عن الحريق الحاصل بفعل تابعيه ولو وقع منهم فى غير أوقات تأدية وظائفهم ، وعن فعل زائريه وأصدقائه ونزلائه الذين يستقبلهم فى العين المؤجرة أو يتيح لهم استعمالها " (طعن رقم 541 لسنة 46ق جلسة 1979/12/26) .

لنفى المسئولية يجب إثبات السبب الأجنبى : إذا أراد المستأجر دع مسئوليته عن الحريق كان مكلفا بإثبات أن الحريق نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه ، كالقضاء والقدر ، والقوة القاهرة مثل الصاعقة أو الحرب أو فعل شخص أجنبى ، كما إذا أتى شخص من خارج الدار وألقى فيها مواد مشتعلة ، أو إذا امتدت النار من منزل مجاور ، أو لعيب فى البناء ، كما إذا تماست أسلاك الكهرباء ، فولدت شرارا التهم الدار ، وهذا يتطلب من المستأجر إثبات سبب الحريق بالذات ، وأن هذا السبب أجنبى ، فلا تندفع مسئوليته إذا أثبت أن سبب الحريق مجهول ، وفى هذا يختلف دفع المسئولية عن الحريق عن دفع المسئولية عن التلف أو الهلاك ، ففى دفع المسئولية الأخيرة يكفى المستأجر إثبات بذله عناية الرجل المعتاد فى المحافظة على العين دون أن يكلف إثبات سبب معين للتلف أو الهلاك ، ولا تندفع مسئولية المستأجر بالسبب الأجنبى ، إذا لم يكن قد بذل عناية الرجل المعتاد فى حفظ العين المؤجرة فى الحيلولة دون انتشار الحريق ، أى إذا صدر إهمال منه ، كما لو أحدث الحريق شخص أجنبى عن المنزل أهمل المستأجر فى مراقبته أو شخص مصاب بالجنون لم يرقبه المستأجر ، وكذلك إذا لم تتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع الحريق بعد نشوبه كأن أهمل فى إطفائه ، أو إذا كانت النار قد امتدت من منزل مجاور ، وكان المستأجر قد وضع فى العين مواد سريعة الالتهاب دون أن يسمح له بذلك الغرض الذى من أجله أجرت له العين ، وثبت أن النار ما كانت تتلف المنزل لولا وجود هذه المواد . (عبد الباقى – مرسى – البدراوى – السنهورى – العطار) .

وأحكام المسئولية السالفة ، لا تنطبق فى غير حالة الحريق ، فلا يعمل بها فى حالة انفجار موقد أو سخان مادام لم يترتب على ذلك حصول حريق ، ويلاحظ أن المستأجر يظل مسئولا عن الحريق وفقا للمادة 584 ولو انتهى عقد الإيجار مادام حائزا للعين المؤجرة ، لأنه يظل ملتزما بمقتضى العقد برد العين الى المؤجر. (محمد لبيب شنب – والبكرى) .

نطاق مسئولية المستأجر عن الحريق : تقوم مسئولية المستأجر عن الحريق قبل المؤجر على أسا وجود عقد إيجار بين المؤجر والمستأجر ، فهى مسئولية عقدية ، وتقوم هذه المسئولية على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه ، ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها .

وقد قضت محكمة النقض بأن : نص المادة 1/584 ، 2 من القانون المدنى صريح فى أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل فى هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضى بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله ،

فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها . (الطعن رقم 197 لسنة 34ق جلسة 1967/10/26) .

ويكفى لتحقق المسئولية ، مجرد توافر صفة المؤجر ، سواء كان المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو صاحب حق انتفاع عليها ، أو مرتهنا حيازياً لها ، أو مستأجرا أصليا لها يؤجرها من باطنه ، أو حتى مغتصبا . غير أن المؤجر لا يفيد من أحكام المسئولية إلا فى حدود العين المؤجرة أو على الأكثر فى حدود العقار الذى تقع فيه هذه العين إن كانت جزءا منه ، فإذا كان لشخص داران وأجر أحدهما ثم احترقت الدار المؤجرة ، وامتدت النار الى الأخرى ، فإن مسئولية المستأجر لا تتحقق عن الحريق إلا بالنسبة للدار التى استأجرها ، وإذا كان المؤجر صاحب حق انتفاع ، فإن مسئولية المستأجر تقتصر على قيمة حق الانتفاع فقط ، أما مالك الرقبة فلا يستطيع الرجوع بالمادة 584 على المستأجر لعدم وجود رابطة عقدية بينهما ، ويكون رجوعه عليه على أساس المسئولية التقصيرية ، وإذا نشب الحريق حال تأجير العين لمستأجر من الباطن ، كان الأخير مسئولا عن الحريق قبل المستأجر الأصلي ، وكان المستأجر الأصلي مسئولا قبل المؤجر .

ويجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر من الباطن بالدعوى غير المباشرة ، كما يجوز له الرجوع عليه بدعوى مباشرة إذ كان قد صدر منه قبول صريح أو ضمنى للإيجار من الباطن .

أما فى حالة التنازل عن الإيجار ، فإن المتنازل له عن الإيجار يكون مسئولا مباشرة قبل المؤجر ، ويكون المستأجر ضامنا له فى هذه المسئولية (م595 مدنى) ، (السنهورى) ، وإذا كان المؤجر شريكا على الشيوع ، فتكون مسئولية المستأجر قبله قاصرة على حصته فقط ، ويكون مسئولا قبل باقى الشركاء ، ولكن مسئوليته لا تكون عقدية بالنسبة لهؤلاء وإنما مسئولية تقصيرية ، وتقع المسئولية على أى مستأجر ، أيا كان الشيء المؤجر منقولا أو عقارا وأيا كان وجه استعماله ن سواء كان مستعملا لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، لأن نص المادة 1/584 جاء مطلقا ، وإن كان تحققها يقع غالبا فى حالة العقار ، ولا تنطبق المسئولية عن الحريق على من يشغل العين بغير سند أى بطريق الغصب أو يشغلها بسند غير عقد الإيجار ، كصاحب حق الانتفاع أو الوكيل .

ما يسأل عنه المستأجر فى حالة الحريق :

فى حالة إيجار الشيء الى مستأجر واحد : إذا كان الشيء المؤجر الذى شب فيه الحريق مؤجرا لشخص واحد ، فإن المستأجر يتحمل وحده بالمسئولية عن الحريق إذا لا يشاركه فى الإيجار أحد آخر ، ومن ثم يلتزم بتعويض المؤجر عن الضرر الذى أصابه من جراء الحريق .

ولما كانت مسئولية المستأجر عقدية ، فإنه لا يلزم إلا بتعويض الذر الذى كان يمكنه توقعه عادة عند الإيجار ، ما لك يثبت المؤجر غشه أو خطأه الجسيم (م2/211 مدنى) ، والضرر المتوقع الذى يلزم المستأجر بالتعويض عنه ، يتمثل فى قيمة النفقات اللازمة لإعادة البناء أو إصلاحه .

وتقدر هذه النفقات فى تاريخ الحكم ، حتى لا يتحمل المؤجر الضرر الناشئ عن نقص قيمة النقود فى الفترة ما بين حدوث الحريق وصدور الحكم ، وحتى لا يفيد من نزولها ، ويخصم من هذه النفقات قيمة ما يثرى به المؤجر ، وهو الفرق بين القديم والجديد . (السنهورى – مرقص – عبد الباقى)

كما يشمل الضرر القيمة الايجارية للعقار طوال الوقت اللازم للبناء والإصلاح ، غير أنه لا يجوز للمؤجر إجبار المستأجر على إعادة البناء ، ولا يلزم المستأجر بقيمة المنقولات التى يكون المؤجر قد تركها بالعين المؤجرة دون أن يشملها الإيجار ، أو أودعها الغير فيها لأن ذلك من قبيل الأضرار غير المتوقعة ولا يلزم بها المستأجر إلا بموجب المسئولية التقصيرية . (السنهورى)

أما إذا ثبتت مسئولية أجنبى عن الحريق ، فإن للمؤجر أن يرجع عليه بمقتضى أحكام المسئولية التقصيرية وعندئذ يلتزم بتعويض الضرر المباشر وغير المباشر . (البكرى)

ولما كان حكم المادة لا يتعلق بالنظام العام فإنه يجوز إنفاق الطرفين على مخالفته ، فيجوز الاتفاق على تعديل المسئولية بالتخفيف أو الإعفاء أو التشديد ، ولكن لا يجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر من مسئوليته عن الحريق الذى يقع منه عمدا أو بخطئه الجسيم طبقا للقواعد العامة ،

ولا يجوز التوسع فى تفسير هذه الاتفاقات ، وتفسر عند الشك ضد من وجد الاتفاق لمصلحته ، وتثبت مسئولية المستأجر عن الحريق بمجرد وقوع التلف أو الهلاك الناجم عنه ، فلا يطلب من المؤجر التمهل الى حين انتهاء الإيجار ثم يرجع على المستأجر ، لأن وقوع التلف أو الهلاك ، فضلا عن أنه يقيم قرينة على تقصير المستأجر فى الوفاء بالتزامه بالرد يقيم أيضا قرينة على تقصيره فى الوفاء بالتزامه بالمحافظة على الشيء ، وهذا التزام يستمر طوال مدة الإيجار . (البكرى - عبد الباقى)

فى حالة إيجار الشيء الى عدة مستأجرين : تناولت حالة تعدد المستأجرين الفقرة الثانية من المادة ، وقد استعملت الفقرة لفظ (عقار) بنصها لى أنه " فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، مما جعل الرأى الغالب يذهب الى أن حكم هذه الفقرة قاصر على العقارات فقط دون المنقولات . (السنهورى - محمد كامل - مرقص - البدراوى - العطار - وهناك رأى يذهب الى أنه لا توجد علة ظاهرة للتفرقة ما بين العقارات والمنقولات فى هذا الشأن وأنه يبدو أن المشرع لم يتصور أن يتحقق الغرض الذى يواجهه هذا النص إذا كان الشئ المؤجر منقولا ، والواقع أن ذلك ليس بمستحيل ، إذ قد تكون العين المؤجرة عائمة (ذهبية) مكونة من طابقين أو مقسمة الى شقتين - شنب وعبد الباقى).

وهى تفترض وجود عقار واحد أى وحدة عقارية ، كبناء من عدة طبقات أو عدة شقق فلا تعتبر الفيلات المتجاورة أو والعمائر المتلاصقة وحدة عقارية ولو كان مالكها واحدا ، وهى تفترض أيضا أن يكون العقار مؤجرا الى عدة مستأجرين يختص كل منهم بجزء منه ، كدار مقسمة الى طبقات يستأجر مل طبقة منها مستأجر ، أو مقسمة الى شقق يستأجر كل شقة منه مستأجر ، فلا يسرى حكمها على العقار الذى يؤجر الى مستأجرين متعددين على الشيوع ، لأن هؤلاء المستأجرين يعتبرون ى حكم المستأجر الواحد ، فتسرى عليهم أحكام الفقرة الأولى من المادة .

ويقضى حكم الفقرة الثانية سالفة الذكر فى حالة تعدد المستأجرين هذه ، أنه إذا شب الحريق بالعقار ، ولم يثبت شبوب الحريق بسبب أجنبى ، وقعت المسئولية على جميع المستأجرين ، وتوزع عليهم المسئولية (بنسبة الجزء الذى يشغله كل منهم) ، ولا يدخل فى تقدير المساحة ما يكون غير قابل للحريق من الأجزاء المؤجرة ، فلا تدخل مساحة الحديقة فى تقدير نسبة مسئولية إيجار الطابق الأرضى إذا كان يشملها ، ويذهب الرأى الغالب الى أن المسئولية عن الحريق توزع على كافة مستأجرى العقار ، ولو لم يمس الحريق الجزء الذى يشغله بعضهم . (مرقص – محمد مرسى – البدراوى – شنب – عمران) ، ولكننا نؤيد رأى البعض القائل بأن المسئولية تنحصر فى مستأجرى أجزاء العقار التى شبت فيها النار ،

فإذا كانت النار لم تشب فى بعض أجزاء العقار ، فلا يدخل مستأجروها فى نطاق المسئولية ، لأنهم أجنبيون عن الحريق ، إلا إذا أثبت المؤجر شبوبها بسبب تقصير منه ، وفى هذه الحالة تكون مسئوليته على أساس العمل غير المشروع لا على أساس العقد . (السنهورى – عبد الباقى) ، والفقرة الثانية من المادة وقد نصت على أن مسئولية المستأجر عن الحريق تكون (بنسبة الجزء الذى يشغله) إلا أن الرأى قد انقسم فى تحديد المقصود بهذه العبارة ، فذهب رأى الى أنها تعنى توزيع المسئولية على المستأجرين بنسبة مساحة الجزء الذى يشغله كل منهم ، وذلك على أسا أنه كلما زادت مساحة جزر معين كلما زاد احتمال بدء شبوب الحريق من هذا الجزء . (مرقص – البدراوى – مرسى – عبد الباقى) ، وذهب رأى آخر الى أنه لا يوجد ارتباط فى الواقع بين المساحة التى يشغلها المقيم بالعقار وبين احتمال بدء شبوب الحريق فى هذه المساحة ، ولهذا يجب أن يسأل المستأجر بنسبة (قيمة) الجزء الذى يشغله على أسا أن المستأجر عليه أن يرد الجزء الذى يشغله سالما الى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، فإذا احترق كان مسئولا عن قيمته . (السنهورى – شنب – العطار) ، ونرى الأخذ بالرأى الأخير ونستبعد توزيع المسئولية على أساس القيمة الايجارية للجزء الذى يشغله المستأجر لأن المشرع المصرى لو أراد ذلك لنص عليه صراحة كما فعل المشرع الفرنسى . (البكرى)

(ج) فى حالة إقامة المؤجر فى جزء من العقار : إذا كان المؤجر مقيما فى جزء من العقار ، فإنه يخضع لأحكام المسئولية التى تسرى على المستأجر ن فيكون مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله من العقار شأنه ى ذلك شأن المستأجرين تماما ن ويكون رجوعه على المستأجرين بعد خصم ما يخصه فى التعويض ، ويأخذ حكم إقامة المؤجر بجزء من العقار إقامة اتباع المؤجر كالوكيل والبواب ، لأن التابع يشترك مع المستأجر فى احتمال شبوب الحريق بخطئه ، والمؤجر مسئول عن خطأ أتباعه ، ولا يقصد بالإقامة هنا معناها الحرفى ، وإنما يقصد بها أن يكون للمؤجر جزء مخصص لسكنته أو لعمله أو لإيداع شئ فيه أو لأى غرض آخر طالما أمكن القول بأن بينه وبين باقى المستأجرين علاقة الاشتراك فى الانتفاع بالعقار .

وذلك لا يشترط تواجد المؤجر بالجزء المخصص له ، إذ غيابه كغياب أحد من المستأجرين لا يعقبه من المسئولية ، لأنه يحتمل أن يكون الحريق قد شب بسبب وقوع خطأ منه فى العناية بالجزء الذى يخصه أو تقصير فى الاحتياطات التى كان ينبغى عليه اتخاذها قبل غيابه . (مرقص – عبد الباقى) ،

ولكن لا يعد من قبيل الإقامة ، وجود جزء خال من العقار ، ولو كان المالك يحتفظ بمفاتيحه ، ويسمح بتردد طالبى الإيجار عليه لمعاينته ، وفى هذه الصورة يتعين عند توزيع المسئولية عن الحريق إسقاط هذا الجزء من الحساب ، وتوزيع المسئولية على باقى المستأجرين . (البكرى)

وتقوم مسئولية المستأجرين عن حريق العقار المؤجر على اعتبارين أولهما : افتراض وقوع الخطأ من أحد المستأجرين ، وثانيهما : عدم معرفة المستأجر المخطئ ، وقد قضت محكمة النقض بأن : مسئولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة مفترضة . مؤداه . عدم انتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبى لا يد له فيه . م1/584 مدنى . علة ذلك . (طعن رقم 4380 لسنة 62ق جلسة 1998/11/22) .

وعلى ذلك يجوز للمستأجرين دفع مسئوليتهم عن الحريق فى حالتين الأولى : إثبات أن الحريق قد نشأن عن سبب أجنبى لا يد لهم فيه ومثال ذلك أن يستطيع أحد المستأجرين إثبات أن الحريق قد نشأ عن قوة قاهرة ، كصاعقة انقضت على العين المؤجرة ، أو بفعل الغير أو بفعل المؤجر أو أحد أتباعه ، أو بسبب عيب فى العقار وأن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادى فى المحافظة على العين والحيلولة دون انتشار الحريق . (البكرى) ،

ويستفيد جميع المستأجرين من إثبات السبب الأجنبى ولو قام به أحدهم فقط ، ويلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة فى الفقرة الثانية من المادة 584 على حق المستأجر فى دفع مسئوليته بإثبات السبب الأجنبى كما فعل فى الفقرة الأولى ومع ذلك فالمستأجر يستمد هذه الحق من القواعد العامة ، ولذلك يتعين التسليم له به رغم عدم النص عليه صراحة . (محمد لبيب شنب) . والثانية : إثبات أن النار ابتدأ شبوبها فى جزء معين : إذا أثبت أحد المستأجرين أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين ،

فإن ذلك يكون دليلا على أن الحريق اندلعت بسبب لا يد لباقى المستأجرين فيه ، ولذلك لا يكفى أن يثبت أحد المستأجرين أن النار لم يبدأ شبوبها من الجزء الذى يشغله لأن إثبات ذلك لا يفيد حصول السبب الأجنبى ، وفى هذه الحالة يكون مستأجر هذا الجزء مسئولا وحده عن حريق العين كلها ، ما لم يثبت أن الحريق وإن ابتدأ فى الجزء الذى يستأجره ،

إلا أنه نشأ عن سبب لا يد له فيه ن وإذا كان الجزء الذى ابتدأ منه الحريق يشغله المؤجر فإنه يتحمل تبعة الحريق ولا يكون له الرجوع على أى من المستأجرين إلا إذا أثبت خطأ أو تقصير فى جانبه وفقا للقواعد العامة . (البكرى)، ويلاحظ أن حكم المادة 2/584 جاء استثناء من القاعدة العامة بجعله المستأجر ليس مسئولا عن الجزء الذى استأجره فحسب بل عن التلف الذى يحصل عن طريق الحريق فى الأجزاء الأخرى أيضا ، ولذلك يجب تفسيره وتطبيقه بكل دقة (السنهورى) .

إذا تعدد المستأجرون فى العقار ، ونشب الحريق فى أحد الأجزاء المشتركة منه التى يستعملها جميع المستأجرين ، كالمصعد والسلم وباب العقار ، فإنه لا يجوز الرجوع بالمسئولية على هؤلاء المستأجرين ، إلا على من يثبت وقوع الحريق بخطأ منه ، ذلك أن المؤجر هو الذى يتحمل بالتزام العناية بالأجزاء المشتركة للعقار – على نحو ما أوضحناه سلفا – فإذا شب الحريق بأحد الأجزاء المشتركة فإنه لا يمكن افتراض شبوبه بخطأ أحد المستأجرين .

لا تضامن بين المستأجرين عن الحريق : إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولا بنسبة الجزء الذى يشغله رفيهم المؤجر إن كان مقيما فى العقار ، ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية ، فإذا أعسر أحد المستأجرين تحمل المؤجر نتيجة إعساره ، وكذلك إذا استطاع أحد المستأجرين إخلاء مسئوليته بسبب لا يستفيد منه غيره ، تحمل المؤجر نصيب من أخلى مسئوليته ووجب إسقاط هذا النصيب من قيمة التعويض الذى يرجع به المؤجر على سائر المستأجرين ، وذلك لأن المستأجر لا يلتزم عقديا سوى برد الجزء الذى يشغله فلا يمكن أن تزيد مسئوليته على نسبة هذا الجزء الى العين كلها . (انظر مجموعة الأعمال التحضيرية – السنهورى)

أحكـــام النقــض

من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة – بعد الإيجار – بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ، ولا يكون المؤجر مسئولا عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة 584 من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه . (طعن رقم 760 لسنة 50ق جلسة 1985/5/13) .

متى كان ما نسبته الطاعنة الى وزارة التربية والتعليم من إساءة استعمال العقار – المستولى عليه ليكون مدرسة – وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى ، بل يكون إن صح وقوعه خطئا جسيما يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه ، لا تشمله الزيادة المقررة مقابل مصاريف الصيانة والاستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور بعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص . (طعن رقم 557 لسنة 35ق جلسة 1970/2/26) .

مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير مألوف . مفترضة . م591 مدنى . جواز نفيها . بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه . وبأنه " مؤدى نص المادتين 583 ، 591 من القانون المدنى أن المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد ، وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانونى ، وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه .(طعن رقم 484 لسنة 26ق جلسة 1962/3/29)

مؤدى نص المادة 583 من التقنين المدنى أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفرض أن ما أصاب العين المؤجرة مرده الى خطأ المستأجر إلا أن هذه القرينة قابلة إثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى العين المؤجرة انتفت مسئولية المستأجر " (طعن رقم 790 لسنة 46ق جلسة 1978/11/22) .

إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجرة تكون فى رعاية رجال المؤجر نفسه لا فى رعاية المستأجر وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر الى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفى لأن يقام عليه القضاء بعدم مسئولية المستأجر عن غرق هذه المركب ، ومتى كان عقد الإيجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب فلا سبيل للاحتجاج عليه بنص المادة 376 من القانون المدنى . (طعن رقم 108 لسنة 15ق جلسة 1946/11/14) .

متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر الطاعن مسئولا عن الحريق بإقراره أمام محكمة أول درجة ، وعلى أسا أن المستأجر مسئول عن الحريق إلا أن يثبت أنه وقع بسب أجنبى لا يد له فيه ، الأمر الذى لم يقم عليه دليل فى الدعوى ، وإذ كانت هذه الأسباب كافية لحمل قضائه ، فإنه لا يعيبه أن يكون قد أخطأ فى بعض التقريرات الواقعية التى لا يتأثر بها قضاؤه ، وبالتالى يكون النعى عليه فى هذه التقريرات التى تزيد بها غير منتج ولا جدوى منه . (طعن رقم 601 لسنة 39ق جلسة 1975/3/12) .

إن القانون المدنى قد أورد فى أحكام الإجارة حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن الشيء المؤجر جرى به نص المادة 378 ،

وهو يقضى بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بعلم من كان ساكنا معه أو بفعل المستأجر الثانى ، وهذا النص يرتب على المستأجر بمسئوليته خاصة عن فعل الغير ليست فى المسئولية العامة المقررة فى المادة 152 بل تختلف عنها فى مداها وشرائطها . فحصر مسئولية المستأجر فى حدود المادتين 151 ، 152 وحدهما يكون مخالفا للقانون ،

وإذا كان الحريق نوعا من التلف بأن المستأجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة 378 السابقة الذكر. (طعن رقم 88 لسنة 17ق جلسة 1948/11/18)

لئن كان القانون القديم الذى يحكم واقعة الدعوى ، لم يرد به نص خاص بحالة الحريق ، إلا أنه لما كان الحريق نوعا من التلف فإن المستأجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة 378 من القانون المذكور ، والتى تقضى بمسئولية عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكنا معه أو بفعل المستأجر الثانى ، وهذا النص يرتب على المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير مؤداها أن يسأل المستأجر لا عن الحريق الحاصل بفعله فحسب بل عن الحريق الحاصل بفعل تابعيه ولو وقع منهم فى غير أوقات تأدية وظائفهم ،

وعن فعل زائريه وأصدقائه ونزلائه الذين يستقبلهم فى العين المؤجرة أو يتيح لهم استعمالها " (طعن رقم 541 لسنة 46ق جلسة 1979/12/26)

نص المادة 1/584 ، 2 من القانون المدنى صريح فى أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل فى هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضى بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله ، فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر

ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها . (الطعن رقم 197 لسنة 34ق جلسة 1967/10/26) .

مسئولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة مفترضة . مؤداه . عدم انتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبى لا يد له فيه . م1/584 مدنى . علة ذلك . (طعن رقم 4380 لسنة 62ق جلسة 1998/11/22) .

جزاء إخلال المستأجر بعدم وضع منقولات بالعين المؤجرة

تنص المادة 588 من القانون المدنى على أنه " يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء ، أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر .

إذا أخل المستأجر بالتزامه بوضع منقولات بالعين المؤجرة ، بأن لم يضع بها منقولات أصلا ، أو وضع بها منقولات ولكنها لا تكفى لضمان الأجرة سالفة الذكر ، ترتبت مسئولية المستأجر طبقا للقواعد العامة ، فيجوز للمؤجر طلب التنفيذ العينى ، بالالتجاء الى القضاء بطلب وضع منقولات بالعين المؤجرة تكفى لضمان الأجرة ، وفى هذا تقول مذكرة المشروع التمهيدى بأن : وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات فى العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو بفسخ الإيجار طبقا للقواعد العامة . (مجموعة الأعمال التحضيرية) ، وللمؤجر أن يسلك فى ذلك طريق التهديد المالى . (السنهورى – مرقص – عبد الباقى – شنب – خميس خضر – البدراوى – وقارن محمد كامل مرسى – إذ يرى أن المؤجر لا يستطيع الحصول على حكم بإلزام المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة ، لأن مثل هذا الحكم لا يمكن تنفيذه ، لأن اختيار المنقولات عمل شخصى للمستأجر والالتزام بعمل إذا استلزم عملا شخصيا فلا يمكن أن يكون محلا للإكراه) .

ويلاحظ أن الأجرة إذا كانت تدفع على أقساط – وهذا هو الغالب – فإنها تعتبر دينا مؤجلا ، فيستطيع المؤجر مطالبة المستأجر بها جميعها لأن الأجل يسقط بعدم تقديم التأمينات أو بإضعافها عملا بالمادة 273 مدنى التى تجرى على أن " يسقط حق المدين فى الأجل ..... (2) إذا أضعف بفعله الى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص ، ولو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون .... " ، وللمؤجر طلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى ، ويستطيع المستأجر توقى الحكم بالفسخ إذا وضع منقولات كافية ى العين المؤجرة قبل صدور الحكم النهائى بالفسخ .

إلا أنه يجب أن نلاحظ أنه يجوز الإعفاء من التزام المستأجر بوضع المنقولات بالعين المؤجرة فى الحالات الآتية : 1- إذا عجل المستأجر أجرة السنتين أو أجرة مدة الإيجار إن كانت أقل من ذلك ، لأن المؤجر فى هذه الحالة لا يكون له حق يحتاج الى ضمان . على أن التزامه يتجدد إذا انتهت المدة التى عجلت أجرتها وبدأت مدة جديدة أو تجدد الإيجار على نحو ما سلف بيانه . 2- إذا قدم المستأجر كفالة شخصية أو عينية كالرهن كافية لضمان الأجرة سالفة الذكر ، وذلك ما لم يكن عدم وضع منقولات معينة ى العين المؤجرة من شأنه الإضرار بهذه العين . 3- إذا اتفق المستأجر مع المؤجر على إعفائه من وضع المنقولات بالعين ، لأن القاعدة المنصوص عليها بالمادة لا تتعلق بالنظام العام ، وهذا واضح من عبارة (ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء) الواردة بعجز المادة .

وهذا الاتفاق قد يكون صريحا فى عقد الإيجار أو فى اتفاق لاحق ، وقد يكون ضمنيا يستدل عليه من ظروف الحال ، كما إذا أجر شقة لتكون مكتبا لسمسار ، لأن مهنته لا تحتاج مزاولتها الى وضع منقولات كثيرة فى العين ، أو إذا أجرت العين مفروشة لأن المؤجر وقد وضع المنقولات اللازمة للسكنى لا يمكن أن يطلب من المستأجر أن يضع مثلها . وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه : " ..... وقد يتم الاتفاق على الإعفاء من وضع منقولات فى العين المؤجرة ، ويستفاد هذا الاتفاق من الظروف كما لو كان الإيجار لشخص مهنته السمسرة . (مجموعة الأعمال التحضيرية)

ويعتبر فى حكم الإعفاء الضمنى اتباع العادة الجارية على عدم إلزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة كما هو الحال بالنسبة لصغار مستأجرى الأرض الزراعية فى أكثر قرى الريف المصرى . (السنهورى – البكرى – مرقص – عبد الباقى – محمد حسام لطفى – شنب) .

تاسعاً : التعويض الذى يلتزم به المستأجر عن امتناعه رد العين المؤجرة

تنص المادة 590 من القانون المدنى على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعن وما أصاب المؤجر من ضرر "

التزام المستأجر برد العين المؤجرة ، وقد قضت محكمة النقض بأن : مفاد نص المادة 590 من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم عند انتهاء الإيجار برد العين المؤجرة التى تسلمها عند بدء الإيجار سواء أكانت هذه العين تخضع لأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أو تخرج عن نطاق تطبيقه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بفسخ عقد الإيجار المبرم بشأن قطعة الأرض موضوع التداعى وتسليمها الى المطعون ضدهم كأثر من آثار فسخ العقد فإن النعى يكون على غير أساس . (طعن رقم 889 لسنة 50ق جلسة 1987/11/16) .

وإذا كانت العين المؤجرة بعقد ابرم قبل 15 أكتوبر 1949 ، فيخضع التزام المستأجر بردها للمادة 463/378 من القانون المدنى السابق وهى تنص على أنه " يجب على المستأجر ، حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثانى ، إلا أن وجد شرط يخالف ذلك ، فيقع على المؤجر عبء إثبات أن العين أصابها تلف وأن هذا التلف حدث من فعل المستأجر أو من فعل من يسأل المستأجر عنهم ، وهم أولاده الذين ينتفعون بالعين المؤجرة معه وكذلك من يسمح لهم بدخولها كتابعيه وعماله وضيوفه ومن يستحضره لإصلاح شئ فيها والمستأجر من الباطن ، وللمؤجر إثبات التلف ومسئولية المستأجر عنه بكافة طرق الإثبات . (العطار) .

يجب رد العين المؤجرة بانتهاء العقد أيا كان سبب انتهائه ، فيستوى أن يكون انتهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها أو المدة المحددة بنص القانون أو انتهى العقد قبل انقضاء مدته بفسخه لعدم وفاء أحد الطرفين بالتزامه أو لأى سبب آخر . (مرقص)

ورد العين المؤجرة الى المؤجر ، واقعة مادية – وليس تصرفا قانونيا – ومن ثم فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة وقرائن الأحوال ، وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان المستأجر قد ادعى أنه سلم المنقولات المؤجرة كاملة للمؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار ، ورتب على ذلك طلب رفض دعوى المؤجر ،

فإنه يكون قد استند لا الى تصرف قانونى ، بل الى واقعة مادية هى استرداد المؤجر للمنقولات ، فإذا كانت هذه الواقعة المادية ليس فيها ما يخالف الثابت بعقد الإيجار كتابة أو ما يجاوزه فإن الاعتداد بالبينة كدليل فى الإثبات فى هذا الخصوص يكون صحيحا باعتبار هذه الواقعة منفصلة عن العقد . (طعن رقم 289 لسنة 33ق جلسة 1967/2/21) .

يكون رد العين المؤجرة الى المؤجر نفسه أو نائبه أو خلفه العام ، أو الخاص ، فلا يجوز لمستأجر جديد أن يطالب المستأجر السابق بتسليمه العين الواجب ردها الى المؤجر ، لأن حق المستأجر حق شخصى لا ينشئ علاقة قانونية بينه وبين مستأجر سابق ، ولو كان هذا لا يزال واضعا يده على العين . (السنهورى – مرقص) غير أنه يجوز للمستأجر اللاحق أن يرفع على المستأجر السابق دعوى غير مباشرة باسم المؤجر يطالبه فيها بتسليم العين . (البكرى)

التعويض جزاء إخلال المستأجر برد العين المؤجرة : إذا امتنع المستأجر عن رد العين المؤجرة بمجرد انتهاء عقد الإيجار ، كان ملزما بأن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من الضرر ، فالتعويض الذى يلتزم به المستأجر يكون من شقين : الشق الأول : أجرة المثل عن المدة التى تأخر فيها المستأجر عن رد العين ، ويراعى فى تقديرها القيمة الايجارية عند نهاية الإيجار ، لا الأجرة المتفق عليها

وإذا كانت العين تخضع لأحكام التحديد القانونى للإيجار كأن تكون خاضعة لأحد تشريعات إيجار الأماكن أو قانون الإصلاح الزراعى ، فإن القيمة الايجارية التى تراعى فى التقدير يجب ألا تزيد على الحد الأقصى المحدد لها فى هذه التشريعات . وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى : يبين المشروع أن المستأجر إذا استبقى العين فى يده بعد نهاية الإيجار دون أن يتجدد ، فعليه أن يدفع تعويضا يراعى فيه القيمة الايجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر ، وليس فى هذا إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكن من الخير ذكره لأهميته العملية . (مجموعة الأعمال التحضيرية) ، وهذه الأجرة تدع على سبيل التعويض ، فلا يثبت لها صفة الأجرة ، ومن ثم لا يضمنها امتياز المؤجر ، ولا يثبت له حقه فى الحبس وفى توقيع الحجز التحفظى .

وقد قضت محكمة النقض بأن : (أ) إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند الانتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله – بمقتضى نص المادة 590 مدنى – ملزما بأن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر ، (ب) المجادلة فى تقدير الحكم لمقابل التعطيل عن الانتفاع بالعين المؤجرة وإقحام قانون الإصلاح الزراعى خارج نطاقه إنما هى مجادلة تنصب فى الحقيقة على تقدير التعويض الذى يستقل به قاضى الموضوع ولا معقب عليه فيه "(طعن رقم 93 لسنة 34ق جلسة 1967/11/14)

وبأنه " إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار . أثره . التزامه بدفع تعويض للمؤجر . وجوب مراعاة القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر فى تقدير التعويض . م590 مدنى " (طعن رقم 502 لسنة 64ق جلسة 1999/52/8) وبأنه " عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدنى . انتهاؤه بانتهاء مدته . م598 مدنى . التزام المستأجر برد العين المؤجرة وتمكين المؤجر من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . استمرار المستأجر فى شغل العين بعد انتهاء العقد . غصب . جواز التعويض عنه طبقا لأحكام المسئولية التقصيرية . وجوب مراعاة القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر عند تقدير التعويض . م2/590 مدنى " (طعن رقم 3829 لسنة 66ق جلسة 2001/1/3) ، الشق الثانى : قيمة الضرر الذى نال المؤجر من جراء التأخير فى الرد ، كما إذا فوت عليه هذا التأخير فرصة زراعة الأرض ، ويجب لإلزام المستأجر بدفع تعويض للمؤجر ، أن يكون الإيجار قد انتهى وأن يكون المستأجر قد أعذر بوجوب التسليم ، إلا إذا قضى الاتفاق أو جرى العرف على الإعفاء من هذا الاعذار . (م218 مدنى) .

ولا يخل ذلك بحق المؤجر فى المطالبة بالأجرة المستحقة فى مدة العقد ، وقد قضت محكمة النقض بأن : عدم استحقاق المؤجر للأجرة عن المدة السابقة على انتهاء العقد إلا المتفق عليها . المدة اللاحقة لانتهاء العقد . اعتبار المستأجر غاصبا للعين المؤجرة . أثره . إلزامه بالتعويض . المادتان 558 ، 590 مدنى . (طعن رقم 7174 لسنة 63ق جلسة 1998/5/25) .

أحكـام النقـض

متى كان المستأجر قد ادعى أنه سلم المنقولات المؤجرة كاملة للمؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار ، ورتب على ذلك طلب رفض دعوى المؤجر ، فإنه يكون قد استند لا الى تصرف قانونى ، بل الى واقعة مادية هى استرداد المؤجر للمنقولات ، فإذا كانت هذه الواقعة المادية ليس فيها ما يخالف الثابت بعقد الإيجار كتابة أو ما يجاوزه فإن الاعتداد بالبينة كدليل فى الإثبات فى هذا الخصوص يكون صحيحا باعتبار هذه الواقعة منفصلة عن العقد . (طعن رقم 289 لسنة 33ق جلسة 1967/2/21) .

(أ) إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند الانتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله – بمقتضى نص المادة 590 مدنى – ملزما بأن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر ، (ب) المجادلة فى تقدير الحكم لمقابل التعطيل عن الانتفاع بالعين المؤجرة وإقحام قانون الإصلاح الزراعى خارج نطاقه إنما هى مجادلة تنصب فى الحقيقة على تقدير التعويض الذى يستقل به قاضى الموضوع ولا معقب عليه فيه "(طعن رقم 93 لسنة 34ق جلسة 1967/11/14)

إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار . أثره . التزامه بدفع تعويض للمؤجر . وجوب مراعاة القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر فى تقدير التعويض . م590 مدنى " (طعن رقم 502 لسنة 64ق جلسة 1999/52/8)

عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدنى . انتهاؤه بانتهاء مدته . م598 مدنى . التزام المستأجر برد العين المؤجرة وتمكين المؤجر من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . استمرار المستأجر فى شغل العين بعد انتهاء العقد . غصب . جواز التعويض عنه طبقا لأحكام المسئولية التقصيرية . وجوب مراعاة القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر عند تقدير التعويض . م2/590 مدنى " (طعن رقم 3829 لسنة 66ق جلسة 2001/1/3)

عاشراً : مسئولية مستأجر الأرض الزراعية عن الإخلاء

قبل انتهاء مدة الإيجار

نصت المادة الثالثة من القانون رقم 96 لسنة 1992 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 بالإصلاح الزراعى على أن " تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى " ، فهذه المادة نصت على أن تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 1992 أى ابتداء من 1992/6/29 الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى ، وهذه الأحكام خاصة بعقد الإيجار ، وورد النص عليها فى المواد 558 وما بعدها ، ومفاد ذلك أن هذه العقود تخضع لأحكام التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار المنصوص عليها فى المواد 593 – 597 من التقنين المدنى .

جـزاء مخـالفة الشـرط المانـع : إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر العين من الباطن ، بالرغم من وجود الشرط المانع ، كان هذا إخلالا منه بأحد الالتزامات المقررة بعقد الإيجار ، ويترتب على هذا الإخلال ما يترتب على إخلاله بأى التزام آخر وفقا للقواعد العامة ، فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى أى من الحالتين إن كان له مقتض .

وعلى ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب تنفيذ الشرط المانع تنفيذا عينيا بمعنى أن له الحصول على حكم بإزالة المخالفة أى طرد المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن ، لكونه شاغلا للعين بلا سند مع بقاء الإيجار الأصلى قائما .

وله بدل التنفيذ العينى أن يطلب فسخ عقد الإيجار الأصلى لإخلال المستأجر بأحد الالتزامات الناشئة عن العقد لمخالفة الشرط المانع ، فإذا قضت المحكمة وجب إخلاء العين من المستأجر الأصلى ومن المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن لأن عقدهما ينقضى بانقضاء العقد الأصلى ، ويعتبر بقاؤهما فى العين بغير سند من القانون ، ولا يمنع القضاء بالتنفيذ العينى أو الفسخ من أن يطالب المؤجر المستأجر الأصلى بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفته للشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن سواء كان الشرط مطلقا أو مقيدا ، ففى حالة التنفيذ العينى أى طرد المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن ، يستحق المؤجر قبل المستأجر الأصلى تعويضا عما أصاب العين المؤجرة من تلف بفعل المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن . كما يستحق تعويضا عما يكون قد أصابه من ضرر أدبى ، وفى حالة فسخ الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة فيه ، يستحق المؤجر تعويضا يعادل أجرة المدة التى تظل فيها العين خالية حتى يتم تأجيرها ، والفرق بين الأجرة القديمة والأجرة الجديدة عن باقى المدة ، إذا كانت الأجرة الجديد ، أقل من الأجرة القديمة . (مرقص – السنهورى) ،

كما يلزم المستأجر بتعويض المؤجر عما يكون قد أداه من تعويض الى مستأجر آخر لعين مجاوزة عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفة الشرط المانع ، كما إذا كان المستأجر ممنوعا من أن يؤجر من الباطن لشخص يباشر مهنة ينافس بها مستأجر آخر اشترط على المؤجر عجم المنافسة منه أو من مستأجرين آخرين منه . (مرقص - السنهورى - عمران - العطار)

يجوز للمتنازل إليه أو المستأجر من الباطن الرجوع على المستأجر الأصلى بالتعويض : فسخ الإيجار الأصلى لإخلال المستأجر بالشرط المانع يترتب عليه انقضاء الإيجار من الباطن وفسخ عقد المتنازل إليه ، فإذا كان المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار لا يعلم وقت تعاقده مع المستأجر الأصلى بأن هذا ممنوع من التأجير أو التنازل عن الإيجار ، كان له أن يرجع على المستأجر الأصلى بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة طرده من العين المؤجرة ، ويكون رجوعه عليه بدعوى ضمان الاستحقاق ، أما إذا كان يعلمان بالشرط المانع ، فلا رجوع لهما عليه لأنهما يكونان مخاطرين فيما أقدما عليه ، أما قبل تعرض المؤجر وكلبه إخلاء العين المؤجرة ، فلا يجوز لهما الرجوع على المستأجر الأصلى بشيء ولو كانا يجهلان الشرط المانع وقت تعاقدهما ثم عرفاه بعد ذلك .

الحادى عشر : تعويض المستأجر عن الإخلاء قبل انتهاء مدة الإيجار

تنص المادة 605 من القانون المدنى على أنه " 1- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة 563 . 2- فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ولا يجيز المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو يعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

إذا ترتب على انتقال ملكية العين المؤجرة الى الخلف إخلاء المستأجر للعين قبل انتهاء المدة المحددة أصلا للإيجار ، كان معنى ذلك إخلال المؤجر بحق المستأجر ، لأن انتهاء الإيجار جاء نتيجة تعرض قانونى صادر من الغير الذى تلقى حقه من المؤجر ، يترتب عليه التزام المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر الذى لحق به من جراء إنهاء العقد ، ويعتبر ذلك تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 572 التى تقضى بأنه " فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعا للظروف أن طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض " ، والمستأجر هنا حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما بقى من مدة الإيجار ،

فيتعين فى هذه الحالة فسخ العقد مع التعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المدة الباقية من الإيجار . (السنهورى) ، وإذا قصر المستأجر بالرغم من أن المؤجر أخطره بعزمه على بيع العين المؤجرة ، فى إثبات تاريخ الإيجار ، جب تقصيره مسئولية المؤجر ، فلا يرجع على المؤجر بالتعويض إذا بيعت العين وأخرجه المشترى منها . (السنهورى انظر عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقى حيث يرى أن إثبات التاريخ غير لازم فيما بين المتعاقدين ، فالمستأجر فى العلاقة بينه وبين المؤجر غير مجبر على أن يحصل على تاريخ ثابت للإيجار ، فإن لم يفعل فلا يعتبر مقصرا فى مواجهته ، لأن أساس التقصير هو أن يهمل شخص فى القيام بأمر يفرضه عليه القانون ، ولا أدل على ذلك من أن المادة 2/605 تخول للمستأجر صراحة الحق فى التعويض من المؤجر إذا انتهى الإيجار بسبب كونه غير ثابت التاريخ عند انتقال الملكية ، والمشرع لا يفرق هنا بين ما إذا كان فى مكنة المستأجر أن يستحوذ لإجارته على تاريخ ثابت وبين ما إذا كان ذلك متعذرا عليه ، وأنه لو أخذ بالرأى العكسى لاستحال على المستأجر ، فى الغالبية من الحالات ، أن يأخذ تعويضا من المؤجر ، لأنه من الممكن القول بأنه كان ى مقدور المستأجر أن يثبت تاريخ إجارته ، وهكذا تكون المادة 2/605 كاذبة إلا فيما تدر من الحالات ، وهذا ما لا يصح القول به) .

ولم يحدد المشرع التعويض الذى يؤديه المؤجر الى المستأجر ، ومن ثم فإن هذا التعويض تحكمه القواعد العامة فى المسئولية العقدية ، لأنه يستند الى عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر ، فيشمل ما لحق الدائن من خسارة ، وما فاته من كسب ، فإذا ترتب على إنهاء الإيجار استئجار المستأجر لمسكن بأجرة أعلى ، كان المالك ملزما بأداء فرق الأجرتين إليه ، وإذا كان المؤجر سئ النية فإن التعويض يشمل جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول ، كالتلف الذى يصيب بضاعة المستأجر التاجر عن نقلها ، ورغم أن المؤجر هو الملزم بأداء التعويض الى المستأجر ، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من أداء الخلف هذا التعويض الى المستأجر ثم الرجوع به على السلف طبقا لقواعد العامة ، إذ أن له مصلحة فى ذلك إذ بأداء التعويض الى المستأجر يتمكن من استلام العين .

حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة : أجازت المادة للمستأجر عدم إخلاء العين إلا إذا تقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض ، ومعنى هذا أن المادة أعطت المستأجر حق حبس العين المؤجرة ، فله حبس العين فلا يردها الى المؤجر حتى يتقاضى التعويض المستحق له ، وهذا ليس إلا مجرد تطبيق للقواعد العامة فى الحبس المنصوص عليها الفقرة الأولى من المادة 246 مدنى بقولها " لكل من التزم بأداء شئ أن يمتنع عن الوفاء به ، مادام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به ، أو مادام الدائن لم يقم بتقديم أمين كاف للوفاء بالتزامه هذا " ،

غير أن الحبس وإن كان ينفذ قبل المؤجر فإنه ينفذ أيضا قبل المالك الجديد باعتباره خلفا خاصا للمؤجر ، ولكن نفاذه قبل المستأجر يأتى على خلاف القاعدة العامة فى الحبس لأنه لا يحتج بالحبس على الخلف الخاص إذا كان حق هذا الخلف قد ثبت على العين قبل ثبوت الحق فى الحبس ، وقد ثبت هنا للخلف الخاص حقه فى العين المؤجرة قبل ثبوت الحق فى الحبس ، لأن حق المستأجر فى التعويض فالحبس لم يثبت إلا بعد فسخ الإيجار بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة ، وعلى ذلك يكون نفاذ الحبس فى حق المالك الجديد جاء بنص صريح خلال القواعد العامة . (السنهورى) ، أما التأمين الذى يقدمه المؤجر أو المشترى الجديد الى المستأجر فقد يكون كفالة أو رهنا أو نحو ذلك ، ويقدر القاضى كفاية هذا التأمين . (البكرى)

ويجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يكون للأول التصرف فى العين المؤجرة دون مسئولية ما فى حالة ما إذا أخرج المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار : وقد يتخذ هذا الاتفاق صورة اتفاق على انفساخ الإيجار بمجرد التصرف فى العين الى الغير دون تعويض ، ويجوز هذا الاتفاق فى عقد الإيجار أو فى اتفاق لاحق ، ولا يشترط أن يرد ذكره فى التصرف الناقل للملكية ، ويترتب على هذا الاتفاق إعفاء المؤجر من التعويض ، وقد نصت المادة صراحة على جواز الاتفاق على إعفاء المؤجر من الالتزام بالتعويض ، ويعتبر المؤجر بفرضه هذا الشرط على المستأجر أنه يشترط لمصلحة نسه وبمصلحة المكتسب الاحتمالى لملكية العين ، أى أنه يعقد اشتراطا لمصلحة الغير ،

ومن ثم يجوز للخير أن يتمسك بهذا الاشتراط ليطلب المستأجر بالإخلاء ، ولو كان عقده ثابت التاريخ قبل صدور التصرف الناقل للملكية ، غير أنه يتعين عليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء ى المواعيد المبينة ى المادة 563 ما لم يكن المستأجر قد قبل صراحة النزول ن مواعيد الإخلاء ، وحتى فى الحالة الأخيرة يجوز للقاضى تطبيقا للقواعد العامة أن يمنح المستأجر أجلا يقدره لإخلاء العين . (البكرى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان المؤجر (ناظر وقف) قد اتفق مع المستأجر على أن تفسخ الإجارة فى حالة استبدال الأرض المؤجرة بدون أن يكون له حق فى تعويض ما وأنه إذا وجدت بالأرض زراعة قائمة وقت الاستبدال فيبقى المستأجر منتفعة بها لحين نضج تلك الزراعة ، فهذا الشرط الذى من لمصلحة مشترى العين المؤجرة مقتضاه إنهاء علاقة الإجارة التى كانت تربط المستأجر بالمؤجر لتكون الأرض تحت تصرف مشتريها بلا منازعة ولا مطالبة من جانب المستأجر ، وإذا كان هذا المشترى قد نبه المستأجر الى إخلاء الأرض وتسلميها إليه ، فإن بقاء المستأجر شاغلا الأرض بعد فسخ عقد الإجارة ونضج الزراعة وتكليفه بتسليمها يكون بغير سند ، ويكون قاضى الأمور المستعجلة مختصا بالحكم بطرده من الأرض وتسليمها لمالكها ، وتسليم الأرض بما عليها من الزراعة للمالك لا يتضمن فصلا فى موضوع النزاع ولا يضيع على المستأجر حقوقه فى الزراعة لأن له أن يتخذ جميع الإجراءات التحفظية وغيرها للمحافظة على ما له من حقوقه . (طعن رقم 14 لسنة 14ق جلسة 1944/12/14 مجموعة عمر) .

ويجوز للمؤجر الاتفاق مع المتصرف إليه على نفاذ الإيجار فى حقه ولو لم يكن ثبات التاريخ قبل تصرفه ، فيكون هذا الاتفاق اشتراطا لمصلحة الغير ، ويجوز للمستأجر مطالبة الخلف بتنفيذه ، فإذا لم ينجح المستأجر فى ذلك واسترد منه الخلف العين كان له الرجوع على المؤجر بالتعويض ، وكان للمؤجر بدوره على الخلف لإخلاله بتعهده بنفاذ الإيجار فى حقه ، والاتفاق فى الحالتين يجب أن يكون واضحا لأن النزول عن الحق أو تقيده لا يفترض ولأن تفسير الاتفاق يكون لمصلحة من يضار به ، وذا اتفق المؤجر والمالك الجديد على أن يكون لهذا الأخير الحق فى إنهاء الإيجار رغم ثبوت تاريخه ، فإن هذا الاتفاق لا يحتج به فى مواجهة المستأجر الذى له أن يتمسك بالإجارة ، وإذا تضمن مثل هذا الاتفاق تعهدا من جانب المؤجر بعدم تمسك المستأجر بالإيجار ولم يفلح فى حمل المستأجر على عدم التمسك به كان هذا منه إخلالا بما تعهد به للمالك الجديد ، الأمر الذى يستوجب التعويض ، ولكن هذا التعهد ليس له على أى حال حجة ما على المستأجر . (البكرى – البدراوى)

أحكـــام النقـض

إذا كان المؤجر (ناظر وقف) قد اتفق مع المستأجر على أن تفسخ الإجارة فى حالة استبدال الأرض المؤجرة بدون أن يكون له حق فى تعويض ما وأنه إذا وجدت بالأرض زراعة قائمة وقت الاستبدال فيبقى المستأجر منتفعة بها لحين نضج تلك الزراعة ، فهذا الشرط الذى من لمصلحة مشترى العين المؤجرة مقتضاه إنهاء علاقة الإجارة التى كانت تربط المستأجر بالمؤجر لتكون الأرض تحت تصرف مشتريها بلا منازعة ولا مطالبة من جانب المستأجر ، وإذا كان هذا المشترى قد نبه المستأجر الى إخلاء الأرض وتسلميها إليه ، فإن بقاء المستأجر شاغلا الأرض بعد فسخ عقد الإجارة ونضج الزراعة وتكليفه بتسليمها يكون بغير سند ن ويكون قاضى الأمور المستعجلة مختصا بالحكم بطرده من الأرض وتسلميها لمالكها ، وتسليم الأرض بما عليها من الزراعة للمالك لا يتضمن فصلا فى موضوع النزاع ولا يضيع على المستأجر حقوقه فى الزراعة لأن له أن يتخذ جميع الإجراءات التحفظية وغيرها للمحافظة على ما له من حقوقه . (طعن رقم 14 لسنة 14ق جلسة 1944/12/14 مجموعة عمر) .

الثانى عشر : التعويض فى حالة إنهاء العقد قبل انتهاء مدته المنصوص عليها فى العقد

تنص المادة 608 من القانون المدنى على أنه " 1- إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء اعقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة 563 ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا . 2- فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة ، حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف .

وضعت هذه المادة مبدأ خطير هو فسخ الإيجار بالعذر ، وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وهو فى الوقت ذاته تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير المتوقعة م213 فقرة 2 من المشروع . (مجموعة الأعمال التحضيرية)

ولا تعد هذه المادة تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها فى المادة 2/147 من القانون المدنى والذى جاء بها " ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى ،

وإن لم يصبح مستحيلا ، صار مرهقا للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة ، جاز للقاضى تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول ن ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك "

ويشترط لإنهاء الإيجار للعذر الطارئ خمسة شروط أولها : أن يكون العقد محدد المدة وثانيها : أن يطرأ بعد إبرام العقد ظرف من شأنه جعل تنفيذ العقد مرهقا لأحد طرفيه وثالثها : أن يكون الظرف خطيراً ورابعها : يجب توجيه التنبيه بالإخلاء الى الطرف الآخر ويتمهل حتى تنقضى مهلة التنبيه المنصوص عليها فى المادة 563 مدنى وخامسها : تعويض الطرف الآخر وهذا الشرط سوف نلقى الضوء عليه كما يلى:

يجب عن يعوض طال الإنهاء الطرف الآخر تعويضا عادلا عما أصابه من ضرر نتيجة إنهاء الإيجار قبل انقضا ء مدته ، والمقصود يكون التعويض عادلا ، أنه لا يلزم أن يكون شاملا كل الضرر الذى أصاب المتعاقد من إنهاء الإيجار قبل موعده ، وإنما يقدره القاضى مراعيا للظروف التى أدت الى طلب الإنهاء ، وحالة كل من الطرفين ، ويراعى فى التقدير تقسيم الخسارة الناجمة عن إنهاء العقد قسمة عادلة بين طرفيه ، فإذا كان الإيجار ينتهى بالعذر الطارئ قبل انقضاء مدته بتسعة أشهر جاز أن يقدر القاضى مقدار التعويض بأجرة ستة أشهر . (عزمى) ،

وإذا كان المستأجر هو الذى قام به العذر الطارئ فطلب الإنهاء ، ووجب عليه التعويض ، فإن هذا التعويض يكون مصدره عقد الإيجار ويكون مضمونا بكافة الضمانات التى تؤمن حقوق المؤجر ، وبالتالى يكون مضمونا بامتياز المؤجر وبحبس المنقولات وبالحجز التحفظى . (السنهورى – عمران – الجمال) ، أما إذا كان المؤجر هو الذى قام به العذر الطارئ فطلب الإنهاء ، فللمستأجر الحق فى حبس العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض الذى يستحقه أو يحصل على تأمين كان لضمان الوفاء بهذا التعويض ، ذلك أن المؤجر مدين للمستأجر بالتعويض بمقتضى الإيجار والمستأجر مدين للمؤجر بتسليم العين بمقتضى الإيجار أيضا ، فيكون هناك التزامان متقابلان مرتبطان ، ومن ثم يكون للمستأجر حق حبس العين المؤجرة حتى استيفاء التعويض ، ومن هنا فحق الحبس الذى تنص عليه المادة 608 ليس إلا تطبيقا تشريعيا للقاعدة فى الحبس التى تنص عليها المادة 246 من القانون المدنى . (مصطفى الجمال) ، أما التأمين فيكون إما كفالة أو رهنا وللقاضى هو الذى يختص بتقدير مدى كفاية هذا التأمين .

ولا يجوز التمسك بالعذر الطارئ لأول مرة أمام محكمة النقض ، فقد قضت محكمة النقض بأن : إذا خلت أوراق الدعوى مما يدل على أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنص المادة 608 من القانون المدنى على أساس أن تنفيذ عقد الإيجار كان مرهقا له بسبب منع السلطات المصرية للعمال من دخول المعسكرات البريطانية ، فإنه لا يجوز إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض . (طعن رقم 82 لسنة 35ق جلسة 1969/11/4) .

الثالث عشر : مسئولية مستأجر الأرض الزراعية

يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج . (1/613) ، ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الإيجار. (2/613)

والتزام المستأجر بإبقاء الأرض صالحة للإنتاج ما هو إلا تطبيق لنص المادة 583 مدنى التى على أنه " 1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . 2- وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو إهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا " .

التزام المستأجر ببذل العناية فى زراعة الأرض والمحافظة الزرع والمواشى والأدوات الزراعية : تنص المادة 623 من القانون المدنى على أنه " 1- يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه . 2- وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد . 3- ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .

والعناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة ، فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ، لأنه هو الذى اختاره ، أما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار .

وأعمال الزراعة المطلوبة من المستأجر فى جميع العمليات اللازمة للزراعة من خدمة الأرض ، وخدمة الزراعة ، والتسميد ، والحرث ، والبذر ، والرى ، ومقاومة الآفات ، وجمع المحصول ، وتخزينه .

وسواء قام المستأجر بهذه الأعمال بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو بالماشية أو بالآلات الزراعية . (السنهورى) أما قانون الإصلاح الزراعى فقد حدد المعيار الذى نصت عليه المادة 623 مدنى إذا ألزم المستأجر القيام بعملين معينين بغض النظر عنا إذا كان يقوم بهما فى شئونه الخاصة أم لا .

وقد رد النص عليهما فى المادة 33 مكررا (ب) وهما : 1- جميع العمليات اللازمة للزراعة سواء ، باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو بماشيته وذلك ما لم يتفق على اقتسامها . 2- التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة

غير أن أحكام المادة 33 مكررا 0ب) سالفة الذكر لا تسرى على عقود المزارعة التى تبرم ابتداء من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم 96 لسنة 1992 فى 1992/6/29 (م3) ، وكذلك على العقود السارية فى وقت العمل بأحكام القانون المذكور إذا انقضت السنة الزراعية 1997/96 واتفق المتعاقدان على استمرار هذه العقود (م33 مكررا ز معدلة بالقانون رقم 96 لسنة 1992م) ، لأن هذه العقود جميعها تخضع لأحكام التقنين المدنى . (البكرى)

يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وما بها من أدوات زراعية ومواشى ، ويلتزم المستأجر بأن يبذل فى المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد ، لأن الأرض والمواشى والأدوات الزراعية مملوكة للمؤجر والمزارع أمين عليها وهو ينتفع بها ، فيجب أن يبذل فى المحافظة عليها والعناية بها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهى العناية المطلوبة فى مثل هذه الحالة . (فهمى الخولى – السنهورى) ، وعلى ذلك يكون المستأجر مسئولا عما يصيب الأرض من تلف أثناء الانتفاع بها ، ولا يستطيع التخلص من المسئولية إلا إذا أثبت أنه بذل من العناية فى المحافظة عليها ما يبذله الشخص العادى .

مسئولية المستأجر عن المواشى والأدوات الزراعية : نصت الفقرة الثالثة من المادة على أن المستأجر لا يلزم أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه ، ومعنى ذلك أنه إذا نفقت ماشية فى ظروف طبيعية أى قضاء وقدرا ، التزم المؤجر بتعويض ما نفق منها ، وكذا ما تلف من أدوات زراعية إذا كان تلفعا بسبب أجنبى لا يد المستأجر فيه ، أو كان المستأجر قد بذل العناية الواجبة فى حفظها ،

فالمشرع هنا قد أخذ بمعيار الشخص المعتاد وهو نفس المعيار الذى أخذ به بالنسبة لمستأجر الأرض الزراعية ونص عليه فى المادة 611 مدنى ، غير أنه يبج الإشارة هنا الى أنه إذا هلك شئ من المواشى فى ظروف طبيعية أى دون خطأ من الزارع ، وعرضه الأخير من النتاج ، جاز له أن يطالب المالك بقيمة نصيبه فى النتاج الذى استعيض به عما هلك من المواشى ، لأن نتاج الماشية فى المزارعة شركة بين المؤجر والمستأجر بنسبة حصة كل منهما فى المحصول. (السنهورى – أحمد سلامة) .

جزاء مخالفة المستأجر التزامه بأداء نصيب المؤجر فى المحصول : نص المادة 624 من القانون المدنى على أنه " 1- توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة . 2 فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر.

إذا لم يوف المزارع المؤجر نصيبه ى غلة الأرض المؤجرة ، كان للأخير طلب تنفيذ التزام المزارع عينا ، إذا كان ذلك ممكنا ، فله اللجوء الى القضاء بطلب إلزامه بتسليمه نصيبه فى المحصول . (م203 مدنى) ، ولا يجوز للمستأجر عرض قيمة نصيب المؤجر نقدا ، وإلا كان مخلا بالتزامه ، ومن التجوز أن تسمى المقابل الذى يتقاضاه المؤجر أجرة ، وإنما يثبت للمؤجر ملكية حصى شائعة فى المحصول بمجرد ظهوره ، ويكون للمؤجر عليها حق مباشر هو حق الملكية الشائعة إذا أخذ المزارع حصة المؤجر كان مغتصبا لها

ويكون للمؤجر استرداد حصته لا بدعوى استرداد ما دفع دون وجه حق وهى تسقط بثلاث سنوات من وقت علم الدافع أنه دفع أكثر مما يجب ، بل بدعوى الاسترداد التى تثبت لكل مالك فى استرداد ملكه من يد الغير وهى لا تسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة من وقت أخذ الحصة ، ويجوز للمستأجر أيضا طلب فسخ عقد المزرعة ، ويكون للقاضى سلطة تقديرية فى الفسخ ، وله أن يرفض الفسخ إذا رأى أن الجزء الذى لم يسلم الى المؤجر من المحصول تافها إذا ما قورن بنصيبه كاملا ، كما أن له أن يمنح المزارع أجلا للواء بالتزامه (157 مدنى) ، كما يجوز للمؤجر فى الحالتين أن يطالب المستأجر بتعويض ما لحقه من أضرار نتيجة عدم الوفاء بالتزامه . (أحمد سلامة – السنهورى – البكرى)

الجــزاء الجنــائى : لما كانت الأرض تسلم الى المستأجر بموجب عقد إيجار ، وكذلك ما يلزمها من بذور وأسمدة ، فإن امتناع المستأجر عن تسليم المؤجر حصته فى المحصول الناتج من الأرض بعد استنزال المصاريف يكون جريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها بالمادة 341 عقوبات ، والمعاقب عليها بالحبس ويجوز أن يزاد عليه غرامة لا تجاوز مائة جنيه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان ثمة عقد إيجار مشاركة بين اثنين فأضاف أحدهما المحصول الناتج من الأرض المؤجرة بهذا العقد الى ملكه وتصرف فيه بالبيع

واستولى على كامل ثمنه لنفسه دون الآخر فذلك يعتبر تبديدا يعاقب عليه بالمادة 341 من قانون العقوبات . (طعن رقم 1250 لسنة 20 جلسة 1951/1/16 وقارن أحمد سلامة إذ يرى أن مساءلة المزارع مساءلة جنائية عند عدم دفع نصيب المؤجر أمر غير ممكن ، فعقد المزارعة عقد مسمى ، ومن ثم فكما لا يمكن اعتباره من عقود الأمانة من حيث التسمية لا يمكن إدراجه فى هذه العقود على أساس أنه يتضمن شركة بين المؤجر والمزارع ، ويضاف الى ذلك أن يد المزارع على نصيب المؤجر تستند الى عقد الزراعة الذى يظل قائما متى تصفى جميع آثاره) .

هلاك الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة : إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحدهما على الآخر ، وهذا الحكم مبنى على أن الغلة مملوكة ملكية شائعة للطرفين كل منهما بقدر حصته ، فإذا هلكت كلها بسبب أجنبى خسر كل من الطرفين حصته وإذا هلك بعضها ، استبعد الهالك ، وقسم الباقى بنسبة حصة كل من الطرفين ، وفى كلتا الحالتين لا رجوع لأحد الطرفين على الآخر ، وهذا الحكم ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة التى تقضى بأن الشيء يهلك على مالكه ، ويسرى هذا الحكم ولو كان هلاك الغلة بعد جنيها وذلك بخلاف المقرر فى الإيجار العادى ،

وسبب هذا الخلاف أن المستأجر فى الإيجار العادى قد استوفى منفعة العين المؤجرة ، والمنفعة تقابل الأجر وبالتالى لا تسقط عنه الأجرة ، أما فى المزارعة فالمؤجر شريك للمستأجر فى المحصول ، فلا يتعلق الأمر إذن بمنفعة العين المؤجرة ، أما إذا رجع هلاك الغلة كلها أو بعضها الى خطأ أحد الطرفين ، كان للآخر أن يرجع عليه بمقدار نصيبه فيما هلك ، وإذا لم يتمكن المزارع من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة فإن الطرفين يتحملان تبعة الهالك كان بقدر حصته ، وهو ذات الحكم الذى يسرى على الإيجار العادى تطبيقا للمادة 615 مدنى . (البكرى – السنهورى – شنب – أحمد سلامة) .

لا يجوز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن فى المزارعة: تنص المادة 625 من القانون المدنى على أنه " لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر .

إذا قام المزارع بالنزول عن الإيجار للغير أو بالتأجير من الباطن بدون موافقة المؤجر ، كان مخلا بالتزام يقع على عاتقه بمقتضى المادة 625 ، ومن ثم يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد المبرم بينه وبين المزارع واعتبار النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير نافذ فى حقه ، ويترتب على ذلك أن تعود الأرض الى المؤجر ، وللقاضى طبقا للقواعد العامة سلطة تقديرية فى إجابة المؤجر الى طلب الفسخ ،

فله أن يرفض طلب الفسخ إذا كانت المساحة التى تنازل عنها المستأجر للغير أو أجرها إليه من الباطن تافهة ، ويكتفى بالقضاء عليه بالتعويض ، كما أن له أن يمنع المستأجر أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك . (م157 مدنى)

ويجوز للمؤجر إبقاء العقد ومطالبة المزارع بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن . (السنهورى – مرقص) ، وكان المشروع التمهيدى للمادة 625 يتضمن فقرة فى هذا المعنى تنص على أن " فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد " ، وجاء عنها بمذكرة المشروع التمهيدى : " فإذا أخل هذا بالشرط المانع جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض .... " ، إلا أن لجنة المراجعة حذفت هذه الفقرة اكتفاء بالقواعد العامة . (مجموعة الأعمال التحضيرية) .

مسئولية مستأجر الأرض الزراعية أو حائزها إذا تركها بور : نصت المادة 151 من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 52 لسنة 1966 المعدل بالقوانين أرقام 116 لسنة 1983 ، 2 لسنة 1985 على أن " يحظر على المالك أو نائبه أو المستأجر أو الحائز للأرض الزراعية بأية صفة تركها غير منزرعة لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات إنتاجها التى تحدد بقرار من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها " ، فإذا أقدم المستأجر أو الحائز للأرض الزراعية على تركها بورا لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات إنتاجها ،

فإنه يخضع للمسئولية الجنائية ، كما أنه يكون مسئولا عما لحق مالكها من ضرر وفقا للقواعد المسئولية التقصيرية المنصوص عليها فى المادة 163 مدنى ، غير أن الأمر يحتاج الى تفصيل على النحو التالى : أولا : أن تكون النيابة قد أبلغت بالواقعة وأقامت الدعوى الجنائية ضد المستأجر أو الحائز ، وفى هذه الحالة يتعين على المالك أن ينتظر حتى صدور حكم من المحكمة الجزئية ، ثم يقيم الدعوى المدنية على ضوء الحكم الصادر فيها . أما إذا أقام الدعوى المدنية وأقامت النيابة الدعوى الجنائية بعد ذلك ، أو كانت قد أقامتها من قبل ، فإنه يتعين على المحكمة المدنية أن تقضى بوقف دعوى التعويض حتى يقضى فى الدعوى الجزائية ، وذلك إعمالا لنص المادة 102 من قانون الإثبات والمادة 456 من قانون الإجراءات الجنائية . ثانيا : أن تكون النيابة قد أبلغت بالواقعة إلا أنها حفظتها أو أصدرت قرارا بالأوجه لإقامة الدعوى الجنائية فإنه يجوز للمالك فى هذه الحالة أن يقيم دعوى مدنية بطالبة المستأجر بالتعويض لأن قرارات النيابة لا حجية لها أمام القضاء المدنى . ثالثا : لا تكون النيابة قد أبلغت بالواقعة ، فإنه يجوز للمالك رفع دعوى مدنية بالتعويض ، وفى حالة ما إذا صدر حكم جنائى بإدانة المستأجر فإن هذا الحكم يقيد القاضى المدنى ويتعين عليه بعد ذلك أن يبحث فى التعويض الذى يستحقه المالك . أما إذا صدر الحكم ببراءة المتهم فيجب التفرقة بين صورتين : الأولى : إذا أسس القاضى الجنائى البراءة على نفى نسبة الواقعة الى المتهم فإن حكمه يجوز حجية الأمر المقضى بشأن هذه النسبية

ويرتبط به القاضى المدنى الذى يتعين عليه فى هذه الحالة أن يرفض دعوى التعويض . الثانية : أن يكون سبب البراءة هو عدم كافية الأدلة على إسناد الواقعة الى المتهم ، وقد ذهب الرأى الراجح فى الفقه والذى أخذت به محكمة النقض الى أن القاضى المدنى يرتبط بالحكم الجنائى فى هذه الحالة ، أما إذا كان الحكم بالبراءة مبنيا على الفصل فى الواقعة أساس الدعوى دون الفصل فى نسبتها الى المتهم ، إنه فى هذه الحالة تنتفى حجية الحكم الجنائى أمام المحاكم المدنية فيجوز للقاضى المدنى أن يحكم على المتهم بالتعويض وهذا الحكم لا ينطوى على تعارض مع الحكم الجنائى ، كما إذا كان الحكم بالبراءة راجعا الى انقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم أو بوفاة المتهم فيكون للقاضى المدنى حينئذ أن يقضى بالتعويض على اساس أن الواقعة المنسوبة الى المتهم تقصير مدنى . (راجع التعليق على قانون الإثبات الطبعة الثالثة للمستشار عز الدين الديناصورى والأستاذ حامد عكاز ص472 وما بعدها) ، وإذا أقامت النيابة الدعوى الجنائية ضد المستأجر فيجوز للمؤجر أن يطلب منها القضاء له بالتعويض عما أصابه من ضرر كما يجوز له إقامة دعوى جنحة مباشرة ضده يطلب فيها بتعويض فى الحالات الجائزة قانونا .

مسئولية مستأجر الأرض الزراعية الذى يقوم بتجريفها : نصت المادة 150 من قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 المضافة بالقانون رقم 166 لسنة 1983 على أنه يحظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة .. ويعتبر تجريفا فى أحكام هذا القانون إزالة أى جزء من الطبقة السطحية للأرض الزراعية .. ويعتبر مخالفا كل من يملك أو يجوز أو يشترى أو يدفع أتربة متخلفة عن تجريف الأرض الزراعية أو ينزل عنها بأى صفة أو يتدخل بصفته وسيطا فى شئ من ذلك أو يستعملها فى أى غرض من الأغراض ، فإذا قام مستأجر الأرض الزراعية بتجريفها أو نقل أتربة منها لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة . فالأمر لا يخلو من فرضين : الأول : أن تكون النيابة قد أبلغت بالواقعة . والثانية : أنها لم تبلغ عنها .

فإذا كانت قد أبلغت عنها وأقامت الدعوى الجنائية على المستأجر وأقام المالك دعوى تعويض ضد المستأجر فإنه يتعين على المحكمة المدنية فى هذه الحالة وقف الدعوى الجنائية إعمالا لنص المادة 102 من قانون الإثبات ، 456 إجراءات جنائية ، أما إذا لم تبلغ النيابة العامة بالدعوى أو أبلغت عنها إلا أنها حفظتها ، أو أصدرت قرارا بالأوجه لإقامة الدعوى الجنائية ، فإن ذلك لا يمنع المالك من إقامة دعوى مدنية بمطالبة المستأجر بالتعويض ، لأن قرارات النيابة لا حجية لها أمام القضاء المدنى ، فإذا تبين للمحكمة أن المستأجر قد جرف الأرض فعلا أو نقل أتربة منها فإنه يكون قد ارتكب خطأ ، وقد أدى هذا الخطأ الى وقوع ضرر أصاب المدعى فى أرضه نتيجة هذا التجريف

أو نقل الأتربة ، وفى هذه الحالة فإنه يكون ملزما بتعويض هذا الضرر طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى المسئولية التقصيرية ، وإذا قضت المحكمة الجزائية ببراءة المستأجر ، وأسست قضاءها على أنه لم يحدث تجريفا بالأرض ، فإن هذا الحكم يقيد القضاء المدنى ولا يجوز الحكم بالتعويض له ، أما إذا كان سبب البراءة هو عدم كفاية الأدلة على إسناد الواقعة الى المتهم ، فإن الرأى الراجح فى الفقه والذى تسانده محكمة النقض يذهب الى أن الحكم الجنائى يقيد القضاء المدنى فى هذه الحالة ، ومؤدى هذا أنه لا يجوز الحكم على المستأجر بالتعويض ، أما إذا صدر الحكم ببراءة المتهم وكان مبنيا على الفصل فى الواقعة أساس الدعوى دون الفصل فى نسبتها الى المتهم ، كما إذا قضى بالبراءة لانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، ففى هذه الحالة تنتفى حجية الحكم الجنائى ويجوز الحكم على المستأجر بالتعويض ، وإذا قضت المحكمة الجنائية ببراءة المستأجر تأسيسا على أن التجريف لم يقع منه وإنما وقع من تابعه وبدون علمه أو رضاه ، فإن هذا الحكم لا يمنع مساءلة المستأجر مدنيا عن التعويض على أساس مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه غير المشروعة إذا توافرت شروطها غير أن الحكم ليس حجة على وقوع التجريف من التابع لأن الذى أورده الحكم الجنائى فى هذه الشأن يعتبر تزيدا ، إذ كان يكفى الحكم نفى الواقعة عن المتهم دون نسبتها الى غيره ، ومن البديهى أنه يجوز لمالك الأرض أن يدعى مدنيا ضد المستأجر أمام المحكمة الجزائية إذا قدمته النيابة إليها كما يجوز له أن يقيم ضده جنحة مباشرة ويدعى فيها مدنيا قبله .

لا يجوز للمستأجر من الباطن الرجوع على المؤجر الأصلى إلا بمقتضى قواعد المسئولية التقصيرية : نصت المادة 596 من القانون المدنى على ما يلى : يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمة المستأجر الأصلى وقت أن ينذره المؤجر ، ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى ، ما لم يكن ذلك تم قبل الإنذار وفقا للعرف أو الاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن ، ونصت المادة 597 على ما يلى : تبرأ ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلى من التزامات فى حالة الإيجار من الباطن : أولا : إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن . ثانيا : إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ ى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى .

ومؤدى هاتين المادتين أن المشع قدر فى الإيجار من الباطن قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى أمر واحد هو الوفاء بالأجرة فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار أما بالنسبة لجميع الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن

ولو كان عقد الإيجار الأصلى قد صرح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ وعلى ذلك إذا وقع من المؤجر الأصلى خطا أصاب المستأجر من الباطن بضرر بسبب انفجار ماسورة مياه مثلا بسبب انقضاء عمرها الافتراضى بدون تغييرها فإنه يجوز للأخير الرجوع عليه بالتعويض استنادا لقواعد المسئولية التقصيرية ولا يجوز للمؤجر الأصلى التحدى بأن عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر الأصلى قد تضمن نصا بإعفائه من المسئولية المترتبة على هذا الخطأ لأن المستأجر من الباطن لم يرجع على المؤجر الأصلى بقواعد المسئولية العقدية وما كان يجوز له ذلك لعدم وجود علاقة عقدية بينهما حتى ولو كان المؤجر الأصلى قد صرح للمستأجر من الباطن بالتأجير من الباطن . (راجع فى التقسيم السابق الديناصورى والشواربى) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : وحيث أن مفاد المادتين 596 ، 597 من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ،

ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شئ واحد هو الأجرة ، ليكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار على نحو ما فصلته المادة 597 من القانون المدنى ،

أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة من عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى ، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن ، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ولئن كانت لعلاقة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن خارج هذا النطاق ، غير مباشرة على ما سبق بيانه ، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسئولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ ألحق ضررا بالمستأجر من الباطن ،

ولما كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثانى طابقا فى عمارة تملكها وصرحت له فى العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثانى أجر من باطنه للطاعن شقة من ذلك الطابق وأن الطاعن – وهو المستأجر من الباطن – أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويضه عما لحقه من أضرار استنادا الى مسئوليتها التقصيرية وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت الى توافر أركان هذه المسئولية ،

وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيسا على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلى بدعوى المسئولية التقصيرية بعد أن انتهى الى القول بقيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن أساسها عقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الإعفاء من المسئولية وذلك من مجرد تصريح المؤجر فى عقد الإيجار للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى الأوجه . (نقض 1975/4/30 سنة 26 العدد الأول ص896) .

أحكــام النقــض

إذا كان ثمة عقد إيجار مشاركة بين اثنين فأضاف أحدهما المحصول الناتج من الأرض المؤجرة بهذا العقد الى ملكه وتصرف فيه بالبيع واستولى على كامل ثمنه لنفسه دون الآخر فذلك يعتبر تبديدا يعاقب عليه بالمادة 341 من قانون العقوبات . (طعن رقم 1250 لسنة 20 جلسة 1951/1/16)

وحيث أن مفاد المادتين 596 ، 597 من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شئ واحد هو الأجرة ، ليكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار على نحو ما فصلته المادة 597 من القانون المدنى ، أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة من عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى ، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن ،

ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن ، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ولئن كانت لعلاقة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن خارج هذا النطاق ، غير مباشرة على ما سبق بيانه ، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسئولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ ألحق ضررا بالمستأجر من الباطن ، ولما كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثانى طابقا فى عمارة تملكها وصرحت له فى العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثانى أجر من باطنه للطاعن شقة من ذلك الطابق وأن الطاعن – وهو المستأجر من الباطن – أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويضه عما لحقه من أضرار استنادا الى مسئوليتها التقصيرية وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت الى توافر أركان هذه المسئولية ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيسا على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلى بدعوى المسئولية التقصيرية بعد أن انتهى الى القول بقيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن أساسها عقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الإعفاء من المسئولية وذلك من مجرد تصريح المؤجر فى عقد الإيجار للمستأجر الأصلى بالتأجير سمن الباطن ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى الأوجه . (نقض 1975/4/30 سنة 26 العدد الأول ص896) .

الرابع عشر : المسئولية فى حالة إيجار الوقف

تنص المادة 628 من القانون المدنى على أنه " 1- للناظر ولاية إجارة الوقف . 2- فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق إلا إذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاضى .

والتشريع الذى ينظم الوقف الأهلى والوقف الخيرى فى مصر القانون رقم 48 لسنة 1946 بإنشاء الوقف وشروطه غير أن هذا القانون لم يتناول إيجار الوقف مما حدا بالمشرع الى النص على أحكام إيجار الوقف بالقانون المدنى ,

والــوقف نـوعــان : وهو الذى يكون من أول الأمر الجهة بر لا تنقطع ، ووقف أهلى وهو الذى تكون منفعته أولا لأشخاص معلومين ويكون فى آخر الأمر لجهة بر لا تنقطع ، وقد نصت المادة الخامسة من القانون على أن " وقف المسجد لا يكون إلا مؤبدا ويجوز أن يكون الوقف على ما عداه من الخبرات مؤقتا أو مزيدا وإذا أطلق كان مؤبدا ، أما الوقف على غير الخيرات فلا يكون إلا مؤقتا ولا يجوز أكثر من طبقتين .... الخ " ، ويجوز وقف العقار والمنقول ، ولا يجوز وقف الحصة الشائعة فى عقار غير قابل للقسمة إلا إذا كان الباقى منه موقوفا واتحدت الجهة الموقوف عليها ن أو كانت الحصة مخصصة لمنفعة عين موقوفة ويجوز وقف حصص وأسهم شركات الأموال المستغلة استغلالا جائزا شرعا . (م8) .

إلغاء الوقف الأهلى بالقانون رقم 180 لسنة 1952 : صدر القانون رقم 180 لسنة 1952 المعدل بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات ، وألغى الوقف على غير الخيرات أى الوقف الأهلى ، فنصت المادة الأولى منه على أنه " لا يجوز الوقف على غير الخيرات " ، ونصت المادة الثانية (معدلة بالقانون رقم 342 لسنة 1952) على أنه " يعتبر منتهيا كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالصا لجهة من جهات البر ، فإذا كان الواقف قد شرط فى وقفه لجهة بر خيرات أو مرتبان دائمة معينة المقدار أو قابلة للتعيين مع صرف باقى الريع الى غير جهات البر اعتبر الوقف منتهيا فيما عدا حصة شائعة تضمن غلتها الوفاء بنفقات تلك الخبرات أو المرتبات ، ويتبع فى تقدير هذه الحصة وإفرازها أحكام المادة 41 من القانون رقم 48 لسنة 1946 بأحكام الوقف " ، وقد بينت المواد التالية مصير الوقف الذى اعتبار منتهيا ، مما لا يتسع هذا المجال لدراسته .

الأصل أن ناظر الوقف هو الذى يملك تأجيره ، فلا يملك إيجار الوقف الموقوف له ولو انحصر الاستحقاق فيه ، أى إذا لم يكن هناك مستحقا غيره ، غير أنه يجوز استثناء للمستحق فى الوقف تأجير أموال الوقف إذا أذن له فى ذلك الوقف أو الناظر أو القاضى ، ويشترط ألا تكون النظارة محدودة لعمل معين لا يدخل فيه الإيجار ، وإلا فإنه لا يكون له ولاية على الوقف فى غير هذا العمل ولا يملك إيجار الوقف ،

كما إذا عين شخص ناظرا على وقف لاسترداد عين من أعيانه تحت يد الغير وحفظها على ذمة الوقف فهو لم يحتج ولاية الإيجار فى هذه الصورة ، ويشترط فى نفاذ الإيجار فى حق الوقف أن يكون الناظر قد عقد بصفته ناظرا ، أما إذا لم تذكر صفة الناظر فى العقد ولم يذكر فيه أن العين المؤجرة موقوفة ، فإن العقد يلزم الناظر شخصيا ولا يلزم الوقف . (انظر مجموعة الأعمال التحضيرية – استئناف مختلط 1912/12/26 واستئناف مختلط 1932/6/23) .

وكما يجوز للناظر عقد الإيجار يجوز له الاتفاق مع المستأجر على إلغاء الإيجار إذا كان ذلك فى مصلحة الوقف ، وكذلك يجوز له طب فسخ الإيجار أو طلب إخلاء المستأجر لسبب من الأسباب التى تسوغ ذلك . (مرقص)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولناظر الوقف الحق فى طلب إخلاء المستأجر ، ولا يتوقف ممارسته هذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان يترتب على الإخلاء إزالة مبان أقامها المستأجر . (طعن رقم 95 لسنة 22ق جلسة 1955/10/27) وبأنه " إذا أقام الحكم قضاءه برفض الدفع – بعدم قبول دعوى الإخلاء من العين المؤجرة المقامة من وزارة الأوقاف لرفعها على غير ذى صفة – على أن قطة الأرض موضوع النزع مازالت تحت يد وزارة الأوقاف لحفظها وإدارتها بصفتها حارسة عليها الى أن يتم تسليمها الى المستحقين واستند فى ذلك الى نص المادة الخامسة من المرسوم بقانون رقم 180 لسنة 1952 معدلة بالمرسوم بقانون رقم 342 لسنة 1952

وأن القانون رقم 44 لسنة 1962 بشأن تسليم الأعيان التى تديرها وزارة الأوقاف الى الهيئة العامة فالإصلاح الزراعة والمجالس المحلية لم يسلب وزارة الأوقاف حقها فى الإجارة ، وكان هذا الذى قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون ويكفى للرد على دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص فإن النعى يكون فى غير محله " (طعن رقم 93 لسنة 40ق جلسة 1975/5/13) وبأنه " إذا كان الحكمان السابقان قد قطعا بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق – كانت وقفا وانتهى الحكم الصادر فى الدعوى .. الى أن عقود الإيجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لانعدام ولايتهم فى تأجيرها إذ ناط القانون ولاية إدارتها الى ناظر الوقف السابق بوصفه حارسا عليها ، ومن ثم اعتبر الإجارة الصادرة منه هى الإجارة الصحيحة وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا فحاز قوة الأمر المقضى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن عقد إيجار الأطيان وأمر الأداء المعارض فيه قد صدرا باسم – الناظر السابق – بصفته الشخصية وليس بصفته ناظرا على الوقف أو حارسا على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها وهى تسمو على النظام العام ، وقد أدت هذه المخالفة الى الخطأ فى تطبيق القانون إذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال والممتلكات الخاصة بالناظر السابق الى أمر الأداء الصادر بالإيجار المتأخر عن الأطيان التى يتولى إدارتها بصفته حارسا عليها بعد انتهاء وقفها ،

وقبل حلول إدارة الأموال التى آلت الى الدولة محل هذا الحارس فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار إليه وفى طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها " (طعن رقم 510 لسنة 43ق جلسة 1977/3/30) وبأنه " أحكام القانونية رقمى 44 لسنة 1962 ، 80 لسنة 1971 التى نصت على تسليم أعيان الوقف للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لتتولى نيابة عن وزارة الأوقاف إدارتها واستغلالها – لم تسلب حق وزارة الأوقاف فى إدارة هذه الأعيان ، وغاية الأمر أنه رؤى تخفيفا للأعباء الملقاة على عاتق هذه الوزارة أن تتولى المجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف إدارة واستغلال تلك الأعيان نيابة عن الوزارة " (طعن رقم 724 لسنة 49ق جلسة 1985/1/10) وبأنه " لناظر الوقف الحق فى طلب إخلاء المستأجر ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان الإخلاء يترتب عليه إزالة مبان ليقيم بناء جديدا ويجعل من المكان المؤجر منورا أو ممرا أو حديقة حسبما يشاء وفقا للرسومات الهندسية ولرخصة البناء مما يكون تحت نظر المحكمة عند طلب الإخلاء لهذا السبب " (طعن رقم 96 لسنة 22ق جلسة 1955/11/3) .

مسئولية ناظر الوقف : تنص المادة 632 من القانون المدنى على أنه " 1- فى إجازة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك . 2- وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة الى أجر المثل وإلا فسخ العقد .

إذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش – وهو ما يزيد على خمس ثمن المثل – فإنه لا يترتب على ذلك بطلان الإيجار ، وإنما يكون للناظر مطالبة المستأجر بتكملة الأجرة منذ تاريخ الإيجار الى أجرة المثل ، فلا يكفى أن يكمل المستأجر الأجرة الى أربعة أخماس أجرة المثل ، فإذا لم يقم بذلك جاز للناظر طلب فسخ العقد ، ويعتبر هذا الحكم متعلقا بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . (مرقص) ، وحكم تكملة الأجرة الى أجرة المثل ، يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية فى بيع عقار القاصر ، إلا أنه يختلف عن حكم القانون المدنى فى شأن الغبن فى بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية ، وكان فى البيع غبن يزيد على الخمس ، إذ يجوز للبائع أن يطلب تكملة الثمن الى أربعة أخماس ثمن المثل . (م 1/425 مدنى . (عزمى) .

والناظر هو الذى يملك طلب تكملة الأجرة أو الفسخ ، فليس للمستحقين طلب ذلك ، غير أنه يستوى أن يطلب ذلك الناظر الذى قام بالتأجير أو من يخلفه فى حالة عزله ، وذا أجر الناظر الوقف بغبن فاحش ، متعمدا ذلك أو عالما به ، كان ذلك مبررا لعزله ولو كان الناظر بغير أجر ، وإذا قصر ناظر الوقف نحو أعيان الوقف أو غلائه كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم أما ما ينشأ عن تقصيره اليسير فلا يضمنه إلا إذا كان له أجر على النظر . (م50 من القانون 48 لسنة 1946) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : (أ) إذا قصر ناظر الوقف نحو أعيان الوقف أو غلائه كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم أما ما ينشأن عن تقصيره اليسير فلا يضمنه إلا إذا كان له أجر على النظر ، وهو ما نصت عليه المادة 50 من قانون الوقف رقم 48 لسنة 1946 . (ب) اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولى الوقف يضمن الغبن الفاحش إذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه فقال بعض المتقدمين أنه لا يضمنه وإنما يلزم المستأجر أجر المثل وقال البعض من هؤلاء أن المتولى يلزمه تمام أجر المثل وذهب رأى ثالث الى أن المتولى يضمن نصفه ونصفه الأخر يضمنه المستأجر بينما ذهب غالبية المتأخرين الى أن المتولى يضمن الغبن الفاحش ولو كان متعمدا وعلى قول البعض عالما هـ لأن ذلك منه يكون جناية تستوجب عزله ، وهذا الرأى الأخير هو ما تأخذ به محكمة النقض لو كان الناظر بغير أجر إذ يعتبر تأجيره أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو معتمد أو عالم به تقصيرا جسيما فيسأل عنه دائما . (ج) اقتصرت المادة 631 من القانون المدنى على تقرير أن إجارة الوقف بالغبن الفاحش لا تصح ، دون أن تبين مسئولية ناظر الوقف عن هذا الغبن كما خلت المواد الأخرى الواردة فى القانون المدنى فى الباب الخاص بإيجار الوقف من تحديد هذه المسئولية لأن موضعها خارج عن نطاق هذا الباب " (طعن رقم 384 لسنة 34ق جلسة 1968/4/25) وبأنه " (أ) تخضع العلاقة بين ناظر الوقف والمستحقين فيه –

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لأحكام الوكالة ولحكم المادة 50 من قانون الوقف رقم 48 لسنة 1946 ، التى تردد حكم المادة 521 من القانون المدنى السابق ، وتعمل حكم المادة 704 من القانون المدنى الحالى ، وهما اللتان تحددان مسئولية الوكيل بصفة عامة ، ومفاد ذلك أن ناظر الوقف إذا قصر نحو أعيان الوقف أو غلاته كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم ، أما ما ينشأ عن تقصيره اليسير فلا يضمنه إلا إذا كان له أجر على النظر . (ب) لئن اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش إذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه إلا أن الرأى الراجح الذى أخذت به محكمة النقض هو أن متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمدا أو عالما به ، وذلك إذا كان الناظر بغير أجر ، إذ يعتبر تأجيره أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعمد أو عالم به تقصيرا جسيما يسأل عنه داما ، كما أن المادة 704 من القانون المدنى تقضى بأن الوكيل بلا أجر يقتصر واجبه على العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة فى حين أن الوكيل بأجر يجب أن يبذل دائما فى تنفيذ الوكالة عناية الرجل المعتاد " . (طعن رقم 97 لسنة 38ق جلسة 1973/10/23)

أحكــام النقــض

ولناظر الوقف الحق فى طلب إخلاء المستأجر ، ولا يتوقف ممارسته هذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان يترتب على الإخلاء إزالة مبان أقامها المستأجر . (طعن رقم 95 لسنة 22ق جلسة 1955/10/27)

إذا أقام الحكم قضاءه برفض الدفع – بعدم قبول دعوى الإخلاء من العين المؤجرة المقامة من وزارة الأوقاف لرفعها على غير ذى صفة – على أن قطة الأرض موضوع النزع مازالت تحت يد وزارة الأوقاف لحفظها وإدارتها بصفتها حارسة عليها الى أن يتم تسليمها الى المستحقين واستند فى ذلك الى نص المادة الخامسة من المرسوم بقانون رقم 180 لسنة 1952 معدلة بالمرسوم بقانون رقم 342 لسنة 1952 وأن القانون رقم 44 لسنة 1962 بشأن تسليم الأعيان التى تديرها وزارة الأوقاف الى الهيئة العامة فلإصلاح الزراعة والمجالس المحلية لم يسلب وزارة الأوقاف حقها فى الإجارة ، وكان هذا الذى قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون ويكفى للرد على دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص فإن النعى يكون فى غير محله " (طعن رقم 93 لسنة 40ق جلسة 1975/5/13)

إذا كان الحكمان السابقان قد قطعا بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق – كانت وقفا وانتهى الحكم الصادر فى الدعوى .. الى أن عقود الإيجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لانعدام

ولايتهم فى تأجيرها إذ ناط القانون ولاية إدارتها الى ناظر الوقف السابق بوصفه حارسا عليها ، ومن ثم اعتبر الإجارة الصادرة منه هى الإجارة الصحيحة وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا فحاز قوة الأمر المقضى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن عقد إيجار الأطيان وأمر الأداء المعارض فيه قد صدرا باسم – الناظر السابق – بصفته الشخصية وليس بصفته ناظرا على الوقف أو حارسا على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها وهى تسمو على النظام العام ، وقد أدت هذه المخالفة الى الخطأ فى تطبيق القانون إذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال والممتلكات الخاصة بالناظر السابق الى أمر الأداء الصادر بالإيجار المتأخر عن الأطيان التى يتولى إدارتها بصفته حارسا عليها بعد انتهاء وقفها ، وقبل حلول إدارة الأموال التى آلت الى الدولة محل هذا الحارس فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار إليه وفى طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها " (طعن رقم 510 لسنة 43ق جلسة 1977/3/30)

أحكام القانونية رقمى 44 لسنة 1962 ، 80 لسنة 1971 التى نصت على تسليم أعيان الوقف للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لتتولى نيابة عن وزارة الأوقاف إدارتها واستغلالها – لم تسلب حق وزارة الأوقاف فى إدارة هذه الأعيان ، وغاية الأمر أنه رؤى تخفيفا للأعباء الملقاة على عاتق هذه الوزارة أن تتولى المجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف إدارة واستغلال تلك الأعيان نيابة عن الوزارة " (طعن رقم 724 لسنة 49ق جلسة 1985/1/10)

لناظر الوقف الحق فى طلب إخلاء المستأجر ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان الإخلاء يترتب عليه إزالة مبان ليقيم بناء جديدا ويجعل من المكان المؤجر منورا أو ممرا أو حديقة حسبما يشاء وفقا للرسومات الهندسية ولرخصة البناء مما يكون تحت نظر المحكمة عند طلب الإخلاء لهذا السبب " (طعن رقم 96 لسنة 22ق جلسة 1955/11/3) .

(أ) إذا قصر ناظر الوقف نحو أعيان الوقف أو غلائه كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم أما ما ينشأن عن تقصيره اليسير فلا يضمنه إلا إذا كان له أجر على النظر ، وهو ما نصت عليه المادة 50 من قانون الوقف رقم 48 لسنة 1946 . (ب) اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولى الوقف يضمن الغبن الفاحش إذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه فقال بعض المتقدمين أنه لا يضمنه وإنما يلزم المستأجر أجر المثل وقال البعض من هؤلاء أن المتولى يلزمه تمام أجر المثل وذهب رأى ثالث الى أن المتولى يضمن نصفه ونصفه الأخر يضمنه المستأجر بينما ذهب غالبية المتأخرين الى أن المتولى يضمن الغبن الفاحش ولو كان متعمدا وعلى قول البعض عالما ه لأن ذلك منه يكون جناية تستوجب عزله ، وهذا الرأى الأخير هو ما تأخذ به محكمة النقض لو كان الناظر بغير أجر إذ يعتبر تأجيره أعيان الوقف بالغبن الفاحش

وهو معتمد أو عالم به تقصيرا جسيما فيسأل عنه دائما . (ج) اقتصرت المادة 631 من القانون المدنى على تقرير أن إجارة الوقف بالغبن الفاحش لا تصح ، دون أن تبين مسئولية ناظر الوقف عن هذا الغبن كما خلت المواد الأخرى الواردة فى القانون المدنى فى الباب الخاص بإيجار الوقف من تحديد هذه المسئولية لأن موضعها خارج عن نطاق هذا الباب " (طعن رقم 384 لسنة 34ق جلسة 1968/4/25)

(أ) تخضع العلاقة بين ناظر الوقف والمستحقين فيه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لأحكام الوكالة ولحكم المادة 50 من قانون الوقف رقم 48 لسنة 1946 ، التى تردد حكم المادة 521 من القانون المدنى السابق ، وتعمل حكم المادة 704 من القانون المدنى الحالى ، وهما اللتان تحددان مسئولية الوكيل بصفة عامة ، ومفاد ذلك أن ناظر الوقف إذا قصر نحو أعيان الوقف أو غلاته كان ضامنا دائما لما ينشأ عن تقصيره الجسيم ، أما ما ينشأ عن تقصيره اليسير فلا يضمنه إلا إذا كان له أجر على النظر . (ب) لئن اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش إذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه إلا أن الرأى الراجح الذى أخذت به محكمة النقض هو أن متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمدا أو عالما به ، وذلك إذا كان الناظر بغير أجر ، إذ يعتبر تأجيره أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعمد أو عالم به تقصيرا جسيما يسأل عنه داما ، كما أن المادة 704 من القانون المدنى تقضى بأن الوكيل بلا أجر يقتصر واجبه على العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة فى حين أن الوكيل بأجر يجب أن يبذل دائما فى تنفيذ الوكالة عناية الرجل المعتاد " . (طعن رقم 97 لسنة 38ق جلسة 1973/10/23)

الخامس عشر : تعويض الإخلاء فى حالة عدم توفير المالك وحدة مناسبة وبأجر مماثل للمستأجر خلال فترة الهدم والبناء

تنص المادة 49 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الخاص بإيجار الأماكن على أنه " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحدته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى قصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) ن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها . (ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم . (ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (50%) من مجموع مسطحاته ، (د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات

وللمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر . (هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء .

والتزم المالك بتوفير مكان مناسب للمستأجر بأجر مماثل أو بتعويضه نقداً التزام تخييرى ، وقد قضت محكمة النقض بأن : التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بتوفير مكان مناسب للمستأجر بأجر مماثل أو بتعويضه نقدا . التزام تخييرى للمالك . م49/د ق49 لسنة 1977 .(طعن رقم 2265 لسنة 69ق جلسة 2000/9/18) وبأنه " التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بتوفير مكان مناسب للمستأجر بأجر مماثل أو بتعويضه نقدا . التزام تخييرى . الخيار فيه للمالك " (طعن رقم 2173 لسنة 52ق جلسة 1991/1/20 ، طعن رقم 1893 لسنة 53ق جلسة 1991/5/6) .

وإذا لم يقم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل للمستأجر خلال فترة الهدم والبناء ، فقد قرر له النص تعويضا ، وهذا التعويض يقدر بأحد أمرين : الأول : أن يكون التعويض مبلغا مساويا للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها المستأجر – أى القيمة المقدرة للوحدة خالية طبقا للقانون الذى يحكم تقدير أجرتها –

والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، والثانى : أن يكون التعويض مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها المستأجر خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه .

والمستأجر – لا المالك – هو صاحب الاختيار لأى من التعويضين سالفى الذكر . لأن الفقرة (د) من المادة بعد أن نصت على التعويضين أودفت قائلة (أيهما أكبر) ، وهذا يفيد أنها تركت الخيار بين التعويضين للمستأجر وليس للمالك لأن المستأجر هو الذى يختار التعويض الأكبر . (انظر عزمى –مرقص – العطار) .

فإذا اختار المستأجر التعويض الأول ، فإنه لا يكون حقا مكتسبا له إلا إذا لم يعد الى شغل وحدة بالمبنى الجديد بذات القيمة الايجارية الأولى قبل خمس سنوات من تاريخ الإخلاء ، فإذا عاد الى شغل وحدة بالمبنى الجديد بذات القيمة الايجارية الأولى قبل انقضاء خمس سنوات من تاريخ الإخلاء ، فإنه لا يستحق من المبلغ الذى قبضه إلا بنسبة المدة التى انقضت من خمس السنوات التى قبض الفرق عنها ، ويلتزم برد الباقى وإلا حق للمالك الرجوع عليه به وفقا لقواعد الإثراء بلا سبب . (عزمى) ،

أما إذا عاد الى الوحدة الجديدة بأجرة أعلى من الأجرة التى كان يدفعها فى الوحدة التى هدمت فإن التعويض الذى قبضه يصبح حقا مكتسبا له ولا يرد منه شيئا . (العطار – مرقص) ، أما إذا اختار المستأجر التعويض الثانى ، فإن هذا التعويض يصبح حقا مكتسبا له ولا يلتزم برد شئ منه ، أيا كان تاريخ عودته الى المبنى وسواء كانت الوحدة الجديدة بذات أجرة وحدته التى هدمت أو بأجرة أعلى أو اقل . (عزمى)

ويجوز للمالك إيداع التعويض أثناء نظر دعوى التعويض ويعتبر أداء التعويض أو إيداعه على هذا النحو شرطاً للقضاء بالإخلاء وعلى المستأجرين اختيار أحد التعويضين المنصوص عليهما فى الفقرة (د) من المادة 49 قبل الحكم ، وقد قضت محكمة النقض بأن : إن المادة 49 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الصادر فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أن " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) ...... (ب) ...... (جـ)..... (د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها ولا التزم بتعويضه بمبلغ مسار للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ،

أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألف جنيه أيهما أكبر . (هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء ..... ، ونص فى المادة 50 من ذات القانون على أن " ..... فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ... وإذا امتنع أحد المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الإخلاء فورا ، بما مفاده أن المشرع يرتب على توافر الحالة الموجبة لإخلاء المبنى لإعادة بنائه وزيادة مسطحاته طبقا للشروط وبالأوضاع المقررة إنهاء عقود الإيجار القائمة وأن جعل لمستأجرى تلك الوحدات حقا فى شغل إحدى وحدات البناء الجديد أو التعويض وفقا للقواعد التى رسمها ، يدل على ذلك أنه قرر له حقا فى التعويض وفقا للأسس التى رسمها إذا لم يوفر له المالك وحدة فى البناء المستحدث كما جعل للمالك حق الحصول على حكم بإخلاء المستأجر من العين إذا توافرت موجباته واتخذ الإجراءات المرسومة فى القانون فيكون قد جعل للمالك حق إجبار المستأجر على إخلاء العين التى استأجرها فى هذه الأحوال

كما رتب للمستأجر حقا فى أن يعوضه المالك إذا لم يوفر له وحدة مناسبة لتلك التى كان يشغلها باجر مماثل ليمارس نشطاه فيها وكلاهما كاشف لقصده الى إنهاء عقود إيجار الوحدات القائمة إذا أنه لو أبقى عليها لكان للمستأجر حق شغل العين الجديدة بمقتضى العقد الأول وانتفى موجب تنظيم التعويض البديل لإخلاء المالك بما أوجبه القانون عليه من توفير وحدة مناسبة للمستأجر فى البناء الجديد ، ولما كان ذلك ، فإن ما انتهى إليه الحكم من إجابة المطعون ضده الى طلب تسليم العين إليه كأثر يترتب على إنهاء عقدى إيجارهما يكون صحيحا فى القانون وغير مؤثر فيما يكون لهما من حق فى شغل إحدى الوحدات ببناء المطعون ضده الجديد أو التعويض على النحو المقرر فى القانون ، ويكون النعى من ثم على غير أساس" (طعن رقم 687 لسنة 55ق جلسة 1986/2/10 لم ينشر بعد) وبأنه " التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل للمستأجر ليمارس نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه نقدا . كيفية تقدير التعويض ومقداره . م49/د ق49 لسنة 1977 جواز إيداع التعويض أثناء نظر الدعوى " (طعن رقم 175 لسنة 58ق جلسة 1992/12/27) وبأنه " إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع . شرطه . حصول المالك على موافقة المستأجرين خلال المدة المقررة . مادتان 49 ، 50 ق49 لسنة 1977 مبادرة بعض المستأجرين بإعلان عدم رغبتهم ى الإخلاء قبل ذلك ز أثره . حق المالك ى رفع دعوى الإخلاء دون التقيد بتلك المدة . علة ذلك "

(طعن رقم 2173 لسنة 52ق جلسة 1991/1/20 ، طن رقم 175 لسنة 58ق جلسة 1992/12/27) . وبأنه " إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لهدمه وإعادة بنائه بشكل أوسع . شرطه . حصول المالك على موافقة المستأجرين جميعا . تخلف ذلك . لمالك الحصول على حكم بالإخلاء قابل للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به وأداؤه التعويض أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعا غير مشروط . م50 ق49 لسنة 1977 . عدم اشتراط إيداع التعويض قبل رفع دعوى الإخلاء . علة ذلك . " (طعن رقم 2265 لسنة 69ق جلسة 2000/9/18) وبأنه " انتهاء الحكم المطعون فيه الى رفض إخلاء العقار محل النزاع المؤجرة وحداته لغير أغراض السكنى بقصد إعادة البناء بشكل أوسع استنادا الى أن التعويض الذى أودعه الطاعن خزانة المحكمة قد عرضه على غير ذى صفة . اعتباره إيداع التعويض شرطا لقبول الدعوى وجعله الخيار بين نوعى التعويض للمستأجر وإلزامه المالك بأداء فرق الأجرة بين العين البديلة وعين النزاع رغم عدم إخلاء الأخيرة . خطأ فى تطبيق القانون " (طعن رقم 2265 لسنة 69ق جلسة 2000/9/18) .

حق المستأجر فى التعويض إذا كانت عودته الى شغل وحدته بالمبنى غير ممكنة : تنص المادة 52 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه " على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم ى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله وأن يشرع فى إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم .

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر مقبول كان لكمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، وإلا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة 49 بالإضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الإخلاء ، وذلك كله دون إخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض " .

إذا لم يقض للمستأجر بالعودة الى شغل وحدته لأن ذلك أصبح غير ممكن فلم يبق أمام المستأجر سوى حقه فى التعويض ، وهذا التعويض تعويض قانونى أى حدده القانون جزافا . وهو يعادل تعويض الإخلاء المنصوص عليه فى المادة 49 . وحده الأدنى ألفا جنيه ، ويستحق المستأجر هذا التعويض بالإضافة الى احتفاظه بتعويض الإخلاء المشار إليه الذى قبضه من المالك ، وهذا لا يخل بحق المستأجر فى المطالبة بتعويض إضافي يغطى كل ما أصابه من ضرر ناشئ عن عدم عودته الى وحدته السابقة يجاوز التعويض الجزافى سالف الذكر ، وبهذا يحصل المستأجر على تعويض الإخلاء والتعويض الجزافى الذى يماثله ، والتعويض الإضافي الذى يغطى الأضرار التى تجاوز التعويض الجزافى . (العطار)

المحكمة المختصة بدعاوى التعويض : ترفع دعاوى التعويض بأنواعه الثلاثة تعوض الإخلاء والتعويض الجزافى والتعويض الإضافي أمام محكمة الموضوع ، ويخضع تقدير التعويض الإضافي للسلطة التقديرية للقاضى

ولا شأن للقاضى المستعجل بأنواع التعويض الثلاثة . فالقاضى المستعجل لا ينظر إلا فى طلب المستأجر العودة الى العين فقط ويقضى به إذا كان ذلك ممكنا ويترك طلب التعويض للقاضى الموضوعى . ذلك أن فى قضاء القاضى المستعجل بالتعويض ما يمس أصل الحق . الأمر الذى يخرج عن ولايته . (عنبر – العطار – مرقص)

مناط أحقية المستأجر فى شغل وحدة بالعقار الجديد وفى التعويض المنصوص عليه فى المادة 49 ، فقد قضت محكمة النقض بأن : أن القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نص فى المادة 49 منه على أنه " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه ، وزيادة مسطحاته ، وعدد وحداته ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) أن يحصل المالك على التصاريح والموافقات اللازمة للهدم وعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها . (ب)....... (جـ)..... (د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات

بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر ..... فى المادة 54 منه على أن لمستأجر الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة 49 من هذا القانون ن ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر .. وإلا سقط حقه فى ذلك العقار " ، ومفاد هذا أن الشارع أجاز للمالك أن يخلى المستأجرين من العقار المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن لهدمه وإعادة بنائه بشكل أوسع إذا التزم الشروط والأوضاع المبينة فى المادة 49 سالفة الذكر ن وفى هذه الحالة يحق لمستأجرى الوحدات بهذا العقار اقتضاء التعويض المنصوص عليه فى هذه المادة عند تحقق شروطه وأن يشغلوا وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه تصلح لذات الغرض التى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، أما إذا كان هدم العقار وإعادة بنائه قد تم على خلاف الشروط والأوضاع سالفة الذكر والواردة فى الفصل الأول من القانون فإن حقوق المستأجرين قبل المالك تكون طبقا للقواعد العامة ولا تتحدد بما نص عليه فى هذا الفصل ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر

وقضى بتأييد حكم محكمة أول درجة بتمكين المطعون عليه الأول من شغل وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه استنادا الى أن الفقرة الأولى من المادة 54 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبإلزام الطاعن بأن يدفع له التعويض المقرر بالمادة 49 من هذا القانون رغم ما انتهى إليه من أن الهدم وإعادة البناء كان على غير الشروط والأوضاع سالفة الذكر إذ هدم الطاعن العقار دون ترخيص بالهدم مستغلا فى ذلك قرار هدم صادر على عقار آخر لأيلولته للسقوط فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث التزامات الطاعن قبل المطعون عليه الأول ومداها طبقا للقواعد العامة بما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن " (الطعن رقم 865 لسنة 51ق جلسة 1982/6/28) .

التعويض المستحق للمستأجر فى حالة عدم شغله وحدة بالعقار الجديد : إذا حالت التشريعات السارية دون شغل المستأجر وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، حق المستأجر تقاضى تعويضا آخر غير التعويض الذى تقاضاه عند الإخلاء ، وهذا التعويض يساوى التعويض الأخير ، ويتقاضى المستأجر التعويض المشار إليه قبل الإخلاء . (عزمى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : نص المادة 54 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – يدل – على أن التشريعات المعمول بها قد تمنع الترخيص بتشغيل المحل الجديد فى ذات النشاط السابق مباشرته فى محل قبل الهدم ،

ومن ثم فقد نص المشرع على حق المستأجر فى تلك الحالة فى الحصول على تعويض آخر مساو للتعويض السابق إيداعه من المالك والمنصوص عليه فى المادة 49 من هذا القانون – لما كان ذلك ، وكان الثابت من صحيفة الطن بالنقض والرسم الهندسى المقدم فى الدعوى أن الطاعنين حصلوا على الترخيص رقم 7622 قسم أول عن محل مقلق للراحة لتشغيل ورشة نجارة تستعمل آلات كهربائية ، وقد نصت المادة 16 من القانون رقم 453 لسنة 1954 بشأن المحلات الصناعية المعدل بالقانون رقم 359 سنة 1956 على أنه تلغى رخص المحلات فى الأحوال الآتية : إذا أزيل المحل ولو أعيد بناؤه أو إنشاؤه وقد أقروا فى صحيفة طعنهم أن محافظ القاهرة قد أصدر قرارا بتفريغ القاهرة من المحال المقلقة للراحة ، ومن ثم فلم يستطيعوا مباشرة النشاط السابق ولا يحق لهم سوى التعويض وهو مساو للتعويض طبقا للمادة 49 من ذات القانون وقدره 3396 ومجاله دعوى أخرى ويخرج عن نطاق دعوى النزاع ومؤدى ذلك أنهم لا يحق لهم الحصول على محل فى المبنى الجديد حيث أن الترخيص لتشغيل ورشة نجارة غير جائز إذ ينقضى عقد الإيجار الصادر بمورثهم بهلاك العين المؤجرة نتيجة هدمها ولا يفوت على المحكمة أن تنوه بان المشرع عندما صرح للمالك بهدم العقار المؤجر وحداته لغير السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع يشمل وحدات سكنية فضلا عن محال للمستأجرين إنما قصد وهدف الى تحقيق مصلحة عامة هى إنشاء وحدات سكنية لمحاربة أزمة الإسكان ،

ومن ثم فإن المواد المنصوص عليها فى الفصل الأول من الباب الثانى فى هدم المبانى غير السكنية تتعلق بالنظام العام ، ولا شك أن المصلحة العامة تعلو على المصلحة الخاصة ومفضله عليها فى يجوز للمستأجر وهو صاحب مصلحة خاصة الذى حالت التشريعات من الترخيص له بتشغيل محله الجديد فى ذات النشاط السابق أن يمنع المالك من الحصول على ترخيص بالهدم والبناء أو يدفع بعجم قبول دعوى المالك فى هذا الشأن ، ومن ثم يكون النعى فى هذا الشق وأيا ما كان وجه الرأى فيه – غير منتج ويضحى غير مقبول " (طعن رقم 1336 لسنة 67ق جلسة 1998/5/28) .

ويجب أن نلاحظ أن للمستأجر الحق فى التعويض إذا تم إخطار المستأجر بإتمام إعادة البناء بعد مدة تزيد على شهر من تاريخ إتمام البناء .

ويكون للمستأجر الحق فى التعويض فى حالة تسليم المالك له وحدة بالعقار الجديد لا تصلح لذات الغرض التى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة أو وحدة لا تطابق المواصفات الخاصة التى اتفقا عليها ، وقد قضت محكمة النقض بأن : من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى هى الواجبة التطبيق فى الأصل ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن نص خاص يتعارض معها ، وكان القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر لم يورد فى الفصل الأول من الباب الثانى الخاص بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع ، قاعدة تحدد التعويض فى حالة تسليم المالك للمستأجر وحدة بالعقار الجديد لا تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة ،

ولم يعرض لحالة اتفاق المالك والمستأجر على مواصفات خاصة بالوحدة الجديدة ، وعدم تنفيذ المالك التزامه بتلك المواصفات فإن أحكام القانون المدنى تكون هى الواجبة التطبيق فى هذه الحالة . لما كان ذلك ، وكان من المقرر أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى على النحو المتفق عليه فيه ، يعتبر فى ذاته خطأ يرتب مسئوليته ، ما لم يثبت أن دم التنفيذ يرجع الى سبب أجنبى لا يد له فيه ، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير قيام هذا السبب ، حسبما يتبين لها من الأدلة المقدمة فى الدعوى ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى هذا التقدير متى كان سائغا ، كما أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة – أن مؤدى حكم المادة 224 من القانون المدنى أنه متى وجد شرط جزائى فى العقد فإن تحققه بجعل الضرر واقعا فى تقدير المتعاقدين ، فلا يكلف الدائن بإثباته ، وإنما يقع على المدين إثبات أن الضرر لم يقع أو أن التعويض مبالغ فيه الى درجة كبيرة ، ولما كان الثابت بالاتفاق المؤرخ 1979/5/5 أن الطاعن التزم بأن يسلم المطعون ضده محلا بالعقار بعد إعادة بنائه بأبعاد وأوصاف محددة ، وإلا التزم بالتعويض المتفق عليه فى حالة عدم التسليم أو فى حالة الإخلال بهذه الأوصاف ، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي – المؤيد بالحكم المطعون فيه من حيث مبدأ القضاء بالتعويض – أنه أقام قضاءه على سند مما ثبت بتقرير الخبير المنتدب من أن الطاعن لم يلتزم بنصوص الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون ضده فيما يتعلق بأبعاد مسطح المحل المتفق عليها ،

وأن ما دفع به من أن عدم تنفيذ التزامه بتك الأبعاد كان نتيجة الارتداد الذى فرض عليه طبقا لخطوط التنظيم ، غير صحيح ، إذ كان بوسعه تنفيذ التزامه بالحدود المتفق عليها لو لم يسرف فى تحديد أبعاد محله المجاور لمحل المطعون ضده على حساب أبعاد هذا المحل الأخير ، وحدد النقص فى المساحة بنسبة 24% من القدر المتفق عليه ، وخلص الحكم من ذلك الة توافر ركن الخطأ فى حق الطاعن وقيام رابطة السببية وبينه وبين الضرر الذى لحق المطعون ضده نتيجة هذا الإخلاء بأوصاف المحل ، ورتب على ذلك القضاء لهذا الأخير بمبلغ التعويض المطالب به ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل مبلغ التعويض الذى التزم به الطاعن الى مبلغ 1250 ج بدلا من 5000ج ، المتفق على فى الشرط الجزائى وذلك باعتبار أن النقص فى المساحة يعادل الربع تقريبا من المساحة الكلية المتفق عليها فإنه يكون قد أعمل الشرط الجزائى بعد التثبيت من تحقق ، وأنقص مقدار التعويض المقضى به حتى يكون مناسبا للضرر الذى حاق بالمطعون ضده ، وأقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ، وتتفق وصحيح القانون فإن النعى عليه بهذه الأسباب يكون على غير اساس . (الطعن رقم 1806 لسنة 52ق جلسة 1978/3/18) .

أحكـام النقــض

إن المادة 49 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الصادر فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أن " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) ...... (ب) ...... (جـ)..... (د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها ولا التزم بتعويضه بمبلغ مسار للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألف جنيه أيهما أكبر . (هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء ..... ، ونص فى المادة 50 من ذات القانون على أن " ..... فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ... وإذا امتنع أحد المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ،

جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الإخلاء فورا ، بما مفاده أن المشرع يرتب على توافر الحالة الموجبة لإخلاء المبنى لإعادة بنائه وزيادة مسطحاته طبقا للشروط وبالأوضاع المقررة إنهاء عقود الإيجار القائمة وأن جعل لمستأجرى تلك الوحدات حقا فى شغل إحدى وحدات البناء الجديد أو التعويض وفقا للقواعد التى رسمها ، يدل على ذلك أنه قرر له حقا فى التعويض وفقا للأسس التى رسمها إذا لم يوفر له المالك وحدة فى البناء المستحدث كما جعل للمالك حق الحصول على حكم بإخلاء المستأجر من العين إذا توافرت موجباته واتخذ الإجراءات المرسومة فى القانون فيكون قد جعل للمالك حق إجبار المستأجر على إخلاء العين التى استأجرها فى هذه الأحوال كما رتب للمستأجر حقا فى أن يعوضه المالك إذا لم يوفر له وحدة مناسبة لتلك التى كان يشغلها باجر مماثل ليمارس نشطاه فيها وكلاهما كاشف لقصده الى إنهاء عقود إيجار الوحدات القائمة إذا أنه لو أبقى عليها لكان للمستأجر حق شغل العين الجديدة بمقتضى العقد الأول وانتفى موجب تنظيم التعويض البديل لإخلاء المالك بما أوجبه القانون عليه من توفير وحدة مناسبة للمستأجر فى البناء الجديد ، ولما كان ذلك ، فإن ما انتهى إليه الحكم من إجابة المطعون ضده الى طلب تسليم العين إليه كأثر يترتب على إنهاء عقدى إيجارهما يكون صحيحا فى القانون وغير مؤثر فيما يكون لهما من حق فى شغل إحدى الوحدات ببناء المطعون ضده الجديد أو التعويض على النحو المقرر فى القانون ، ويكون النعى من ثم على غير أساس" (طعن رقم 687 لسنة 55ق جلسة 1986/2/10 لم ينشر بعد)

التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل للمستأجر ليمارس نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه نقدا . كيفية تقدير التعويض ومقداره . م49/د ق49 لسنة 1977 جواز إيداع التعويض أثناء نظر الدعوى " (طعن رقم 175 لسنة 58ق جلسة 1992/12/27)

إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع . شرطه . حصول المالك على موافقة المستأجرين خلال المدة المقررة . مادتان 49 ، 50 ق49 لسنة 1977 مبادرة بعض المستأجرين بإعلان عدم رغبتهم ى الإخلاء قبل ذلك . أثره . حق المالك ى رفع دعوى الإخلاء دون التقيد بتلك المدة . علة ذلك " (طعن رقم 2173 لسنة 52ق جلسة 1991/1/20 ، طعن رقم 175 لسنة 58ق جلسة 1992/12/27) .

إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لهدمه وإعادة بنائه بشكل أوسع . شرطه . حصول المالك على موافقة المستأجرين جميعا . تخلف ذلك . لمالك الحصول على حكم بالإخلاء قابل للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به وأداؤه التعويض أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعا غير مشروط . م50 ق49 لسنة 1977 . عدم اشتراط إيداع التعويض قبل رفع دعوى الإخلاء . علة ذلك . " (طعن رقم 2265 لسنة 69ق جلسة 2000/9/18)

انتهاء الحكم المطعون فيه الى رفض إخلاء العقار محل النزاع المؤجرة وحداته لغير أغراض السكنى بقصد إعادة البناء بشكل أوسع استنادا الى أن التعويض الذى أودعه الطاعن خزانة المحكمة قد عرضه على غير ذى صفة . اعتباره إيداع التعويض شرطا لقبول الدعوى وجعله الخيار بين نوعى التعويض للمستأجر وإلزامه المالك بأداء فرق الأجرة بين العين البديلة وعين النزاع رغم عدم إخلاء الأخيرة . خطأ فى تطبيق القانون " (طعن رقم 2265 لسنة 69ق جلسة 2000/9/18) .

أن القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نص فى المادة 49 منه على أنه " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه ، وزيادة مسطحاته ، وعدد وحداته ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) أن يحصل المالك على التصاريح والموافقات اللازمة للهدم وعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها . (ب)....... (جـ)..... (د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات

أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر ..... فى المادة 54 منه على أن لمستأجر الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة 49 من هذا القانون ، ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر .. وإلا سقط حقه فى ذلك العقار " ، ومفاد هذا أن الشارع أجاز للمالك أن يخلى المستأجرين من العقار المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن لهدمه وإعادة بنائه بشكل أوسع إذا التزم الشروط والأوضاع المبينة فى المادة 49 سالفة الذكر ن وفى هذه الحالة يحق لمستأجرى الوحدات بهذا العقار اقتضاء التعويض المنصوص عليه فى هذه المادة عند تحقق شروطه وأن يشغلوا وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه تصلح لذات الغرض التى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، أما إذا كان هدم العقار وإعادة بنائه قد تم على خلاف الشروط والأوضاع سالفة الذكر والواردة فى الفصل الأول من القانون فإن حقوق المستأجرين قبل المالك تكون طبقا للقواعد العامة ولا تتحدد بما نص عليه فى هذا الفصل ،

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد حكم محكمة أول درجة بتمكين المطعون عليه الأول من شغل وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه استنادا الى أن الفقرة الأولى من المادة 54 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبإلزام الطاعن بأن يدفع له التعويض المقرر بالمادة 49 من هذا القانون رغم ما انتهى إليه من أن الهدم وإعادة البناء كان على غير الشروط والأوضاع سالفة الذكر إذ هدم الطاعن العقار دون ترخيص بالهدم مستغلا فى ذلك قرار هدم صادر على عقار آخر لأيلولته للسقوط فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث التزامات الطاعن قبل المطعون عليه الأول ومداها طبقا للقواعد العامة بما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن " (الطعن رقم 865 لسنة 51ق جلسة 1982/6/28) .

نص المادة 54 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – يدل – على أن التشريعات المعمول بها قد تمنع الترخيص بتشغيل المحل الجديد فى ذات النشاط السابق مباشرته فى محل قبل الهدم ، ومن ثم فقد نص المشرع على حق المستأجر فى تلك الحالة فى الحصول على تعويض آخر مساو للتعويض السابق إيداعه من المالك والمنصوص عليه فى المادة 49 من هذا القانون – لما كان ذلك ، وكان الثابت من صحيفة الطن بالنقض والرسم الهندسى المقدم فى الدعوى أن الطاعنين حصلوا على الترخيص رقم 7622 قسم أول عن محل مقلق للراحة لتشغيل ورشة نجارة تستعمل آلات كهربائية ،

وقد نصت المادة 16 من القانون رقم 453 لسنة 1954 بشأن المحلات الصناعية المعدل بالقانون رقم 359 سنة 1956 على أنه تلغى رخص المحلات فى الأحوال الآتية : إذا أزيل المحل ولو أعيد بناؤه أو إنشاؤه وقد أقروا فى صحيفة طعنهم أن محافظ القاهرة قد أصدر قرارا بتفريغ القاهرة من المحال المقلقة للراحة ، ومن ثم فلم يستطيعوا مباشرة النشاط السابق ولا يحق لهم سوى التعويض وهو مساو للتعويض طبقا للمادة 49 من ذات القانون وقدره 3396 ومجاله دعوى أخرى ويخرج عن نطاق دعوى النزاع ومؤدى ذلك أنهم لا يحق لهم الحصول على محل فى المبنى الجديد حيث أن الترخيص لتشغيل ورشة نجارة غير جائز إذ ينقضى عقد الإيجار الصادر بمورثهم بهلاك العين المؤجرة نتيجة هدمها ولا يفوت على المحكمة أن تنوه بان المشرع عندما صرح للمالك بهدم العقار المؤجر وحداته لغير السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع يشمل وحدات سكنية فضلا عن محال للمستأجرين إنما قصد وهدف الى تحقيق مصلحة عامة هى إنشاء وحدات سكنية لمحاربة أزمة الإسكان ، ومن ثم فإن المواد المنصوص عليها فى الفصل الأول من الباب الثانى فى هدم المبانى غير السكنية تتعلق بالنظام العام ، ولا شك أن المصلحة العامة تعلو على المصلحة الخاصة ومفضله عليها فى يجوز للمستأجر وهو صاحب مصلحة خاصة الذى حالت التشريعات من الترخيص له بتشغيل محله الجديد فى ذات النشاط السابق أن يمنع المالك من الحصول على ترخيص بالهدم والبناء أو يدفع بعجم قبول دعوى المالك فى هذا الشأن ، ومن ثم يكون النعى فى هذا الشق وأيا ما كان وجه الرأى فيه – غير منتج ويضحى غير مقبول " (طعن رقم 1336 لسنة 67ق جلسة 1998/5/28) .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى هى الواجبة التطبيق فى الأصل ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن نص خاص يتعارض معها ، وكان القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر لم يورد فى الفصل الأول من الباب الثانى الخاص بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع ، قاعدة تحدد التعويض فى حالة تسليم المالك للمستأجر وحدة بالعقار الجديد لا تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة ، ولم يعرض لحالة اتفاق المالك والمستأجر على مواصفات خاصة بالوحدة الجديدة ، وعدم تنفيذ المالك التزامه بتلك المواصفات فإن أحكام القانون المدنى تكون هى الواجبة التطبيق فى هذه الحالة . لما كان ذلك ، وكان من المقرر أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى على النحو المتفق عليه فيه ، يعتبر فى ذاته خطأ يرتب مسئوليته ، ما لم يثبت أن دم التنفيذ يرجع الى سبب أجنبى لا يد له فيه ، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير قيام هذا السبب ، حسبما يتبين لها من الأدلة المقدمة فى الدعوى ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى هذا التقدير متى كان سائغا ، كما أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة – أن مؤدى حكم المادة 224 من القانون المدنى أنه متى وجد شرط جزائى فى العقد فإن تحققه بجعل الضرر واقعا فى تقدير المتعاقدين ، فلا يكلف الدائن بإثباته ، وإنما يقع على المدين إثبات أن الضرر لم يقع أو أن التعويض مبالغ فيه الى درجة كبيرة ،

ولما كان الثابت بالاتفاق المؤرخ 1979/5/5 أن الطاعن التزم بأن يسلم المطعون ضده محلا بالعقار بعد إعادة بنائه بأبعاد وأوصاف محددة ، وإلا التزم بالتعويض المتفق عليه فى حالة عدم التسليم أو فى حالة الإخلال بهذه الأوصاف ، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي – المؤيد بالحكم المطعون فيه من حيث مبدأ القضاء بالتعويض – أنه أقام قضاءه على سند مما ثبت بتقرير الخبير المنتدب من أن الطاعن لم يلتزم بنصوص الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون ضده فيما يتعلق بأبعاد مسطح المحل المتفق عليها ، وأن ما دفع به من أن عدم تنفيذ التزامه بتك الأبعاد كان نتيجة الارتداد الذى فرض عليه طبقا لخطوط التنظيم ، غير صحيح ، إذ كان بوسعه تنفيذ التزامه بالحدود المتفق عليها لو لم يسرف فى تحديد أبعاد محله المجاور لمحل المطعون ضده على حساب أبعاد هذا المحل الأخير ، وحدد النقص فى المساحة بنسبة 24% من القدر المتفق عليه ، وخلص الحكم من ذلك قالة توافر ركن الخطأ فى حق الطاعن وقيام رابطة السببية وبينه وبين الضرر الذى لحق المطعون ضده نتيجة هذا الإخلاء بأوصاف المحل ، ورتب على ذلك القضاء لهذا الأخير بمبلغ التعويض المطالب به ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل مبلغ التعويض الذى التزم به الطاعن الى مبلغ 1250 ج بدلا من 5000ج ، المتفق على فى الشرط الجزائى وذلك باعتبار أن النقص فى المساحة يعادل الربع تقريبا من المساحة الكلية المتفق عليها فإنه يكون قد أعمل الشرط الجزائى بعد التثبيت من تحقق ، وأنقص مقدار التعويض المقضى به حتى يكون مناسبا للضرر الذى حاق بالمطعون ضده ، وأقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ، وتتفق وصحيح القانون فإن النعى عليه بهذه الأسباب يكون على غير أساس . (الطعن رقم 1806 لسنة 52ق جلسة 1978/3/18) .

السادس عشر : مسئولية المالك فى حالة تقاضيه أكثر من مقدم أو أجيره ذات الوحدة لأكثر من مستأجر أو بيعها لغير من تعاقد معه على شرائها

تنص المادة 6 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الخاص بإيجار الأماكن على أنه " يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية: 1- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب . 2- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار الإيجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال

ويصدر قرار من الوزير المختص بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء ، ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

إذا تخلف المؤجر عن تسليم الوحدة المؤجرة الى المستأجر فى الميعاد المتفق عليه ، وكانت الوحدة قد أصبحت صالحة للاستعمال كان للمستأجر مطالبة المالك بتنفيذ التزامه عينا عملا بالمادة 203 مدنى ، برفع دعوى تسليم العين المؤجرة أمام المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة ، ويحق للمستأجر إذ شاء طلب فسخ العقد واسترداد المقدم الذى دفعه

والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتض . (م157 مدنى) ، وإذا كانت الوحدة لم تكتمل حق له طلب استكمال الأعمال الناقصة بدعوى يرفعها أمام قاضى الأمور المستعجلة عملا بالفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون 49 لسنة 1977 وذلك تمهيدا لطلب تسليم العين .

الجــزاء الجنــائى :رصدت المادة 23 من القانون 136 لسنة 1981 جزاء جنائيا يوقع على المالك إذا تخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة الى المستأجر فى الموعد المتفق عليه ، والمقصود بالمقتضى المبرر أو العذر الذى يؤدى الى تأخر المؤجر فى تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه ، ولا يشترط أن يصل المبرر أو العذر الى مرتبة القوة القاهرة ، ومثل ذلك أن تكون مواد البناء قد نفذت من السوق ، والعقوبة التى توقع على المالك هى عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة 336 من قانون العقوبات وهى الحبس ، وإذا كان المؤجر شخصا اعتباريا كجمعية أو شركة مثلا كان ممثل الشخص الاعتبارى هو المسئول عن المخالفة وتوقع عليه العقوبة .(البكرى)

وقد قضت محكمة النقض – الدائرة الجنائية - بأن : ومفاد ما تقدم أنه يشترط لتوافر جريمة تخلف المالك عن تسليم الوحدة المؤجرة أو المباعة فى الموعد المحدد اتفاق الطرفين على ميعاد للتسليم وتخلف المالك عن تسليم العين دون مقتض فى الموعد المحدد ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بثبوت الجريمة ى حق الطاعن دون أن يبين الواقعة أو يستظهر توافر شروط تطبيق نص المادة 23 آنف البيان ،

رغم أنه ضمن مدوناته أن المجنى عليه تسلم الشقة من الطاعن وهو ما قد تنقضى معه الجريمة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذى يتسع له وجه الطن ويعجز محكمة النقض عن ان تقول كلمتها فيما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص ، ويتعين مه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بشأن التهمة الثانية . (طعن رقم 10856 لسنة 59ق جلسة 1990/4/18)

تقاضى المالك أكثر من مقدم للوحدة أو تأجير المالك ذات الوحدة لأكثر من مستأجر أو بيعها لغير من تعاقد معه على شرائها : تعاقب المادة 23 بعقوبة النصب المنصوص عليها فى المادة 336 من قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم إيجار عن ذات الوحدة بأى صورة من الصور سواء بنفسه أو عن طريق وسيط ، وكذلك المالك الذى يؤجر ذات الوحدة الى أكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ن ويكون ممثل الشخص الاعتباري أيضا مسئولا عما يقع منه من مخالفات ، وتعتبر المادة 23 معدلة للمادة 82 من القانون 49 لسنة 1977 فيما يختص بالعقوبة المقررة لتأجير الوحدة الى أكثر من مستأجر ، ولبيع الوحدة لغير من تعاقد مع المالك على شرائها ، أما باقى الجرائم المنصوص عليها فى المادة 82 فتظل سارية فى ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 بعد تعديل العقوبة المنصوص عليها فيها بقصرها على عقوبة الغرامة فقط عملا بالمادة 1/24 من القانون رقم 136 لسنة 1981 .

وقد قضت المحكمة الدستورية بتاريخ أول يناير 1994 فى القضية رقم 22 لسنة 12ق دستورية برفض الدعوى بعدم دستورية نص المادة 1/23 فيما تضمنته من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع ، باطلة ولو كانت مسجلة (الجريدة الرسمية العدد 4 تابع بتاريخ 20 يناير سنة 1994) ، ونشر الحكم كاملا فيما يلى : وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن : لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق فى حق الطاعن المادة 82 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم 49 لسنة 1977 ثم القانون رقم 136 لسنة 1981 لا تسرى على الأراضى الفضاء ، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذى تقع به الحصة المبيعة بما ينفى عنه صفة الأرض الفضاء ، وهو – فى خصوص هذه الدعوى – بيان جوهرى ، لما له من أثر فى توافر العناصر القانونية للجريمة التى دين بها الطاعن ، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى . (طعن رقم 6590 لسنة 52ق جلسة 1983/3/29)

وبأنه " لما كان البين من نص المادة المشار إليها التى دان الحكم الطاعن بمقتضاها أن واقعة تأجير ذات الوحدة لأكثر من مستأجر لا تكون مؤثمة إلا إذا حصلت من المالك دون سواه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قصد عن استظهار صفة الطاعن كمالك للوحدة السكنية التى دانه بتأجيرها لأكثر من مستأجر وهى مناط التأثيم وفقا لما جرى عليه نص المادة 23 من القانون رقم 136 لسنة 1981 سالفة البيان –

وذلك رغم ما أبداه الطاعن من دفاع حصله الحكم – بأنه ليس مالكا للعقار الذى يقع به العين المؤجرة موضوع الدعوى المطروحة وأنه مملوك لأولاده ، وكان هذا الدفاع على هذه الصورة يعد دفاعا جوهريا بحيث إذا صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن المحكمة إذ لم تقسطه حقه وتعن بتحقيقه بلوغا الى غاية الأمر فيه ، فإن حكمها يكون فوق إخلاله بحق الطاعن فى الدفاع معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم والتقرير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن "(طعن رقم 4933 لسنة 58ق جلسة 1990/1/29) وبأنه " .....

وكانت الفقرة الثالثة من المادة 16 من القانون 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه " ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه " ، كما نصت المادة 44 من ذات القانون بالمعاقبة على مخالفة هذا الحظر مما مفاده أن هذه الجريمة لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو تعمد الجانى إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه دون اعتداد بما يكون قد دفع الجانى الى فعله أو الغرض الذى توخاه منه " (طعن رقم 702 لسنة 50ق جلسة 1980/10/9) .

مسئولية المالك مسئولية عقدية: يجوز للمستأجر بعد ثبوت الواقعة فى حق المالك أن يقم دعوى تعويض على المالك تأسيسا على المسئولية العقدية حتى ولو تخلف العقد لأن أساس هذه الدعوى هو الاتفاق بين المالك والمستأجر سواء كان الاتفاق مفروغاً فى عقد أم لا ، ولا يعنى الحكم ببراءة المالك أمام المحكمة الجنائية بعدم حق المستأجر فى الحصول على التعويض طالما أن الأسباب التى بنى عليها المستأجر دعوى التعويض تختلف تماماً عما تناولته المحكمة الجنائية حتى لا يحدث تصادم بحجية الحكم الجنائى على الدعوى المدنية .

أحكـــام النقـــض

ومفاد ما تقدم أنه يشترط لتوافر جريمة تخلف المالك عن تسليم الوحدة المؤجرة أو المباعة فى الموعد المحدد اتفاق الطرفين على ميعاد للتسليم وتخلف المالك عن تسليم العين دون مقتض فى الموعد المحدد ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بثبوت الجريمة ى حق الطاعن دون أن يبين الواقعة أو يستظهر توافر شروط تطبيق نص المادة 23 آنف البيان ، رغم أنه ضمن مدوناته أن المجنى عليه تسلم الشقة من الطاعن وهو ما قد تنقضى معه الجريمة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذى يتسع له وجه الطن ويعجز محكمة النقض عن ان تقول كلمتها فيما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص ، ويتعين مه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بشأن التهمة الثانية .
(طعن رقم 10856 لسنة 59ق جلسة 1990/4/18)

لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق فى حق الطاعن المادة 82 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم 49 لسنة 1977 ثم القانون رقم 136 لسنة 1981 لا تسرى على الأراضى الفضاء ، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذى تقع به الحصة المبيعة بما ينفى عنه صفة الأرض الفضاء ،

وهو – فى خصوص هذه الدعوى – بيان جوهرى ، لما له من أثر فى توافر العناصر القانونية للجريمة التى دين بها الطاعن ، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى . (طعن رقم 6590 لسنة 52ق جلسة 1983/3/29)

لما كان البين من نص المادة المشار إليها التى دان الحكم الطاعن بمقتضاها أن واقعة تأجير ذات الوحدة لأكثر من مستأجر لا تكون مؤثمة إلا إذا حصلت من المالك دون سواه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قصد عن استظهار صفة الطاعن كمالك للوحدة السكنية التى دانه بتأجيرها لأكثر من مستأجر وهى مناط التأثيم وفقا لما جرى عليه نص المادة 23 من القانون رقم 136 لسنة 1981 سالفة البيان – وذلك رغم ما أبداه الطاعن من دفاع حصله الحكم – بأنه ليس مالكا للعقار الذى يقع به العين المؤجرة موضوع الدعوى المطروحة وأنه مملوك لأولاده ، وكان هذا الدفاع على هذه الصورة يعد دفاعا جوهريا بحيث إذا صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن المحكمة إذ لم تقسطه حقه وتعن بتحقيقه بلوغا الى غاية الأمر فيه ،

فإن حكمها يكون فوق إخلاله بحق الطاعن فى الدفاع معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم والتقرير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن " (طعن رقم 4933 لسنة 58ق جلسة 1990/1/29)

..... وكانت الفقرة الثالثة من المادة 16 من القانون 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه " ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه " ، كما نصت المادة 44 من ذات القانون بالمعاقبة على مخالفة هذا الحظر مما مفاده أن هذه الجريمة لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو تعمد الجانى إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه دون اعتداد بما يكون قد دفع الجانى الى فعله أو الغرض الذى توخاه منه " (طعن رقم 702 لسنة 50ق جلسة 1980/10/9) .

الفهرس

قائمة المحتويات

ثانيا : رجوع المستأجر على المتعرض بالمطالبة بالتعويض
ثالثاً : رجوع المؤجر على المتعرض بالتعويض
رابعاً : رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض إذا وجد بالعين المؤجرة عيب
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة :
التعـــويض :
نزول المستأجر عن دعوى الضمان والتعويض :
سقوط دعوى ضمان العيوب بمضى خمس عشرة سنة :
خامساً : دعوى التعويض الذى برفعها المستأجر على المؤجر لمسئوليته عن سرقة العين المؤجرة
مسئولية المؤجر عن السرقة التى تقع بسبب إهمال البواب :
يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من مسئوليته عن تقصير البواب :

مدى جواز توفير بواب للحراسة :
جزاء إخلال المؤجر بعدم التعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة:
التنفيذ العينى :
لا يجوز للمستأجر أن يستند فى دفع تعرض المؤجر الى أى من دعاوى الحيازة الثلاث طالما أن هناك عقد بينهما
إنقاص الأجرة :
فســخ العقــد :
التعــويض :
أحكام النقض
سادسا : دعوى التعويض التى يرفعها على المؤجر لمسئوليته عن عدم تسليمه العين المؤجرة فى الموعد المحدد
مسئولية المؤجر فى حالة التهدم الجزئى من مبانى العين المؤجرة

سابعا : مسئولية المستأجر فى حالة إحداثه تغييراً بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر
يجب أن يرتب التغيير الذى يحدثه المستأجر ضرراً بالمؤجر
الضرر يحدث إذا أحدث التغيير الذى أقامه المستأجر ضرراً بمستأجر
الضرر الأدبى :
يعتبر التغيير غير ضار بالمؤجر إذا كان من الممكن للمستأجر إزالة أثره وإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها دون أن يصيبها تلف من إجرائه
يقع عاتق المستأجر عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة تغيير استعمال العين المؤجرة
سلطة المحكمة تقديرية فى ثبوت الضرر من عدمه
يجوز التغيير فى العين المؤجرة بإذن المؤجر سواء كان صريحاً أو ضمنيا
إذا أخل المستأجر بالتزامه بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر فإنه يلزم بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض :

يجوز للمستأجر طلب الفسخ والتعويض إذا أقام المستأجر تغييرا بالعين المؤجرة أدت الى الإضرار بالعين المؤجرة حتى ولو اتفقا على هذا التغيير لأنه هنا تطبق القواعد العامة وليس الشرط المنصوص بالعقد
أحكام النقض
ثامناً : مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة
لا يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية فى حالتين :
جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية :
التزام المستأجر بالعناية ى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها :
إثبات عدم قيام المستأجر بالعناية المطلوبة :
الأحوال التى يسأل فيها المستأجر بسبب إساءة استعمال العين أو المحافظة عليها :
التعويض فى حالة إخلال المستأجر بالتزامه :
إثبات حصول التلف أو الهلاك بالعين المؤجرة :

يجوز الاتفاق على تعديل أحكام المسئولية صراحة أو ضمنا لأن الالتزام المنصوص عليه بالمادة (583 مدنى) لا يتعلق بالنظام العام
مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
لنفى المسئولية يجب إثبات السبب الأجنبى :
نطاق مسئولية المستأجر عن الحريق :
ما يسأل عنه المستأجر فى حالة الحريق :
(أ) فى حالة إيجار الشيء الى مستأجر واحد :
(ب) فى حالة إيجار الشيء الى عدة مستأجرين :
(ج) فى حالة إقامة المؤجر فى جزء من العقار :
تقوم مسئولية المستأجرين عن حريق العقار المؤجر على اعتبارين أولهما : افتراض وقوع الخطأ من أحد المستأجرين ، وثانيهما : عدم معرفة المستأجر المخطئ
يجوز للمستأجرين دفع مسئوليتهم عن الحريق فى حالتين
إذا تعدد المستأجرون فى العقار ، ونشب الحريق فى أحد الأجزاء المشتركة منه التى يستعملها جميع المستأجرين ، كالمصعد والسلم وباب العقار ، فإنه لا يجوز الرجوع بالمسئولية على هؤلاء المستأجرين ، إلا على من يثبت وقوع الحريق بخطأ منه

لا تضامن بين المستأجرين عن الحريق :
أحكام النقض
جزاء إخلال المستأجر بعدم وضع منقولات بالعين المؤجرة
يجوز الإعفاء من التزام المستأجر بوضع المنقولات بالعين المؤجرة :
تاسعاً : التعويض الذى يلتزم به المستأجر عن امتناعه رد العين المؤجرة
التزام المستأجر برد العين المؤجرة
رد العين المؤجرة الى المؤجر ، واقعة مادية – وليس تصرفا قانونيا – ومن ثم فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة وقرائن الأحوال
التعويض جزاء إخلال المستأجر برد العين المؤجرة :
لا يخل ذلك بحق المؤجر فى المطالبة بالأجرة المستحقة فى مدة العقد
أحكام النقض

عاشراً : مسئولية مستأجر الأرض الزراعية عن الإخلاء قبل انتهاء مدة الإيجار
جزاء مخالفة الشرط المانع :
يجوز للمتنازل إليه أو المستأجر من الباطن الرجوع على المستأجر الأصلى بالتعويض : :
الحادى عشر : تعويض المستأجر عن الإخلاء قبل انتهاء مدة الإيجار
حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة :
يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يكون للأول التصرف فى العين المؤجرة دون مسئولية ما فى حالة ما إذا أخرج المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار :
أحكام النقض
الثانى عشر : التعويض فى حالة إنهاء العقد قبل انتهاء مدته المنصوص عليها فى العقد

يشترط لإنهاء الإيجار للعذر الطارئ خمسة شروط
لا يجوز التمسك بالعذر الطارئ لأول مرة أمام محكمة النقض
الثالث عشر : مسئولية مستأجر الأرض الزراعية
التزام المستأجر ببذل العناية فى زراعة الأرض والمحافظة الزرع والمواشى والأدوات الزراعية :
مسئولية المستأجر عن المواشى والأدوات الزراعية :
جزاء مخالفة المستأجر التزامه بأداء نصيب المؤجر فى المحصول :
الجزاء الجنائى :
هلاك الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة :
لا يجوز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن فى المزارعة:
مسئولية مستأجر الأرض الزراعية أو حائزها إذا تركها بور :
مسئولية مستأجر الأرض الزراعية الذى يقوم بتجريفها :

لا يجوز للمستأجر من الباطن الرجوع على المؤجر الأصلى إلا بمقتضى قواعد المسئولية التقصيرية :
أحكام النقض
الرابع عشر : المسئولية فى حالة إيجار الوقف
الوقف نوعان :
إلغاء الوقف الأهلى بالقانون رقم 180 لسنة 1952 :
الأصل أن ناظر الوقف هو الذى يملك تأجيره
يجوز للناظر عقد الإيجار يجوز له الاتفاق مع المستأجر على إلغاء الإيجار إذا كان ذلك فى مصلحة الوقف
مسئولية ناظر الوقف :
أحكام النقض
الخامس عشر : تعويض الإخلاء فى حالة عدم توفير المالك وحدة مناسبة وبأجر مماثل للمستأجر خلال فترة الهدم والبناء

التزم المالك بتوفير مكان مناسب للمستأجر بأجر مماثل أو بتعويضه نقداً التزام تخييرى
إذا لم يقم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل للمستأجر خلال فترة الهدم والبناء ، فقد قرر له النص تعويضا ، وهذا التعويض يقدر بأحد أمرين :
يجوز للمالك إيداع التعويض أثناء نظر دعوى التعويض ويعتبر أداء التعويض أو إيداعه على هذا النحو شرطاً للقضاء بالإخلاء
حق المستأجر فى التعويض إذا كانت عودته الى شغل وحدته بالمبنى غير ممكنة :
المحكمة المختصة بدعاوى التعويض :
مناط أحقية المستأجر فى شغل وحدة بالعقار الجديد وفى التعويض المنصوص عليه فى المادة 49
التعويض المستحق للمستأجر فى حالة عدم شغله وحدة بالعقار الجديد:
يكون للمستأجر الحق فى التعويض فى حالة تسليم المالك له وحدة بالعقار الجديد لا تصلح لذات الغرض التى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة أو وحدة لا تطابق المواصفات الخاصة التى اتفقا عليها